



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ANALÝZA VHODNÉHO VYUŽITÍ SPORTOVNÍHO  
OBJEKTU V BRNĚ-LÍŠNÍ**

ANALYSIS OF A SUITABLE USE OF A SPORTS CENTRE IN BRNO - LÍŠEŇ

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. Tomáš Autrata**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**

**BRNO 2017**

# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Student: **Bc. Tomáš Autrata**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**  
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Analýza vhodného využití sportovního objektu v Brně–Líšni**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

Součástí práce bude popis původního stavu objektu a výčet možných variant využití.

S ohledem na stav realitního trhu, nákladnost, technickou proveditelnost a možnosti využití území dle platného územního plánu bude vybráno několik variant využití objektu a pro ně vyčíslena nákladová, výnosová a tržní hodnota.

### **Cíle diplomové práce:**

Posouzení výhodnosti adaptace budovy pro různé způsoby využití, a to s ohledem na aktuálně nejžádanější typy halových sportů a na stav realitního trhu v dané lokalitě.

### **Seznam doporučené literatury:**

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.: a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17.

V Brně, dne 21. 10. 2016



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu



### ***Abstrakt***

Hlavním cílem této diplomové práce je posouzení sportovního objektu z hlediska výhodnosti adaptace pro různé způsoby využití. Posuzovaným objektem je badmintonová hala nacházející se v ulici Úlehlova v Brně. Nejprve je popsán aktuální stav objektu a zhodnocen pomocí oceňovacích metod. Následně jsou stanoveny možné varianty využití sportovního objektu dle oblíbenosti halových sportů, nákladnosti, technické proveditelnosti a analýzy realitního trhu. Každá varianta je oceněna nákladovým, výnosovým a tržní způsobem. Nakonec je posouzena výhodnost jednotlivých variant a je vybrána ta nejvýhodnější z nich.

### ***Abstract***

The main objective of this diploma thesis is assessment of a sports centre according to a favourableness of adaptation to a different forms of utilization. The particular subject assessed is badminton sports centre located at Úlehlova street in Brno. First of all the current state of the sports centre is described and assessed by using valuation methods. Subsequently various possibilities of adaptation to a different forms of utilization are determined according to a popularity of indoor sports, expensiveness, technical feasibility and analysis of a real estate market. Each variant is valued by cost, income and sales comparison approach. Eventually the favourableness of each variant is considered and the most favourable one is chosen.

### ***Klíčová slova (vzor)***

Sportovní centrum, hala, badminton, nákladová metoda, výnosová metoda, porovnávací metoda, cena, hodnota, obvyklá cena, tržní hodnota, nemovitost, nemovitá věc, pozemek, parcela

### ***Keywords (example)***

Sports centre, hall, badminton, cost approach, income approach, sales comparison approach, price, value, usual price, market value, realty, immovable property, estate, plot

***Bibliografická citace***

AUTRATA, T. *Analýza vhodného využití sportovního objektu v Brně-Líšni*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 105 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

Podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Těmito slovy bych především rád poděkoval vedoucí své diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a čas, který mi během pravidelných konzultací poskytla.

Poděkování také patří mé rodině za obrovskou trpělivost.

# OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD.....	12
2 ZÁKLADNÍ POJMY.....	12
2.1 Nemovitá věc.....	13
2.2 Stavba.....	13
2.3 hala.....	14
2.4 Pozemek a parcela.....	14
2.4.1 Pozemek.....	15
2.4.2 Parcela.....	15
2.5 Jednotný funkční celek.....	15
2.6 Zastavěná plocha.....	15
2.7 Podlahová plocha.....	16
2.8 Obestavěný prostor.....	16
2.9 Cena a hodnota.....	18
2.9.1 Cena zjištěná (administrativní).....	18
2.9.2 Cena reprodukční.....	19
2.9.3 Věcná hodnota (časová cena).....	19
2.9.4 Výnosová hodnota.....	19
2.9.5 Cena obvyklá („tržní hodnota“).....	19
3 POUŽITÉ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	20
3.1 Oceňování nemovitých věcí podle cenového předpisu.....	20
3.1.1 Oceňování pozemků podle cenové mapy.....	20
3.1.2 Oceňování budov a hal nákladovým způsobem.....	22
3.1.3 Oceňování venkovních úprav nákladovým způsobem.....	24
3.2 Oceňování nemovitých věcí tržním způsobem.....	24
3.2.1 Oceňování metodou přímého porovnání.....	24
3.2.2 Oceňování výnosovou metodou.....	27
3.2.3 Naegeliho metoda oceňování pozemků.....	28
4 CHARAKTERISTIKA SPORTOVNÍHO OBJEKTU.....	30
4.1 Popis lokality.....	30
4.1.1 Město.....	30
4.1.2 Městská část, katastrální území.....	31
4.1.3 Areál Zetoru.....	31



4.2	Popis objektu .....	32
4.2.1	Charakteristika pozemků .....	32
4.2.2	Identifikační údaje o stavbě .....	33
4.2.3	Urbanistické a architektonické řešení stavby .....	34
4.2.4	Konstrukční charakteristika objektu .....	35
5	OCENĚNÍ .....	39
5.1	Ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ....	39
5.1.1	Ocenění pozemků .....	39
5.1.2	Ocenění stavby nákladovým způsobem .....	40
5.1.3	Ocenění venkovních úprav .....	44
5.2	Ocenění tržním způsobem .....	45
5.2.1	Ocenění stavby přímým porovnáním .....	45
5.2.2	Ocenění stavby výnosovou metodou .....	48
5.2.3	Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy .....	54
5.3	Rekapitulace výsledků .....	56
6	ANALÝZA VHODNÉHO VYUŽITÍ OBJEKTU .....	57
6.1	Možnosti využití dle územního plánu .....	58
6.2	Analýza realitního trhu s nemovitostmi pro sport .....	58
6.3	Konkurence sportovišť .....	59
6.4	SWOT analýza .....	70
6.5	Aktuálně nejžádanější typy halových sportů .....	71
6.5.1	Oblíbenost jednotlivých sportů u veřejnosti .....	71
6.5.2	Výsledky dotazníku .....	71
7	NÁVRHY NA ZMĚNU VE VYUŽÍVÁNÍ OBJEKTU .....	76
7.1	0. Varianta .....	76
7.1.1	Účel, využití, nákladnost, výnosy .....	76
7.1.2	Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu .....	78
7.1.3	Ocenění přímým porovnáním .....	79
7.1.4	Ocenění výnosovou metodou .....	80
7.2	1. Varianta .....	81
7.2.1	Účel, využití, nákladnost, technická proveditelnost, výnosy .....	81
7.2.2	Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu .....	84
7.2.3	Ocenění přímým porovnáním .....	86
7.2.4	Ocenění výnosovou metodou .....	87
7.3	2. Varianta .....	88

7.3.1	<i>Účel, využití, nákladnost, technická proveditelnost, výnosy</i>	88
7.3.2	<i>Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu</i>	90
7.3.3	<i>Ocenění přímým porovnáním</i>	91
7.3.4	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	93
7.4	3. Varianta	94
7.4.1	<i>Účel, využití, nákladnost, technická proveditelnost, výnosy</i>	94
7.4.2	<i>Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu</i>	97
7.4.3	<i>Ocenění přímým porovnáním</i>	98
7.4.4	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	99
7.5	Rekapitulace výsledků	100
8	ZÁVĚR	102
9	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	104
10	SEZNAM OBRÁZKŮ	105
11	SEZNAM TABULEK	106
12	SEZNAM GRAFŮ	108
13	SEZNAM PŘÍLOH	109

# 1 ÚVOD

Tématem této diplomové práce je „Analýza vhodného využití sportovního objektu v Brně-Lišni“. Hlavním úkolem je stanovit možné varianty využití nemovitosti, pro ně vyčíslit nákladovou, výnosovou a tržní hodnotu, a posoudit, která z možných variant se jeví jako nejvýhodnější. Předmětem posouzení je badmintonové sportoviště v ulici Úlehlova 3050/16. Práce je členěna na teoretickou a praktickou část.

Teoretická část obsahuje výčet základních pojmů používaných při oceňování nemovitých věcí a popis oceňovacích metod použitých pro účely této práce. Oceňovací metody jsou rozděleny dle způsobu ocenění na metody ocenění dle platného cenového předpisu a metody ocenění tržním způsobem.

Praktická část je obsáhlejší, popisuje objekt v aktuálním stavu, jeho velikost, rozměry, využití, stáří, konstrukční charakteristiky, pozemky, na kterých je postaven, a vazby objektu k jeho okolí. Na základě popisu je následně sportoviště oceněno nákladovým způsobem podle platné oceňovací vyhlášky v aktuálním znění a je pro něj stanovena výnosová a tržní hodnota porovnávacím způsobem.

Výčet možných variant využití je určen zejména s ohledem na výsledky průzkumu aktuálně nejžádanějších sportovních aktivit, jejich finanční náročnosti a dostupnosti ve městě Brně. Dalšími zohledněnými kritérii jsou územní plán, realitní trh, konkurence na trhu, nákladnost a technická proveditelnost adaptace stavby. Pro každou variantu je výpočtem stanovena nákladová a výnosová hodnota, do kterých je promítnuta hodnota technologického zařízení určujícího účel užití stavby. Pro tržní ocenění je každá varianta porovnána se stejnou databází. Adaptace haly pro jiný typ sportu má na stanovení výše obvyklé ceny minimální vliv.

Závěrem této práce je vybrána varianta vyhodnocená jako nejvýhodnější z nich.

K diplomové práci náleží přílohy s výpisem z katastru nemovitostí, fotodokumentací, tabulkami a výpočty, které nebyly umístěny do textu.

## 2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou vysvětleny základní pojmy týkající se oceňování nemovitostí, se kterými se v následujících kapitolách bude dále pracovat. Platnými právními předpisy, ze kterých se vycházelo, jsou zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu,

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, prováděcí vyhláška k tomuto zákonu č. 441/2013 Sb. a zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí.

## 2.1 NEMOVITÁ VĚC

Pojem „nemovitá věc“ vychází z latinského slova „immobilium“, tedy něco, co se nedá přemístit. 1. ledna 2014 obnovil nový zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, právní zásadu „superficies solo cedit“ pocházející již z římského práva, která v překladu zní „povrch ustupuje půdě“. To znamená, že stavba je součástí pozemku.

Nový občanský zákoník definuje nemovitou věc v § 498 odst. 1 takto:

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (9, § 498)*

Nemovitou věcí je podle občanského zákoníku právo stavby a jednotky bytové i nebytové. Nemovité věci na území České republiky eviduje Český úřad zeměměřičský a katastrální v katastru nemovitostí.

## 2.2 STAVBA

Stavbu definuje zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, následovně:

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (6, § 2)*

*„Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.“ (6, § 2)*

*„Změnou dokončené stavby je*

- a. nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b. přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*

- c. *stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.* “

*„Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.“ (6, § 2)*

Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, dělí stavby do následujících skupin:

*„Pro účely oceňování se stavby člení na*

*a. stavby pozemní, kterými jsou*

- 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
- 2. jednotky,*
- 3. venkovní úpravy,*

*b. stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

*c. vodní nádrže a rybníky,*

*d. jiné stavby.“ (7, § 3)*

## **2.3 HALA**

Definice haly pro účely oceňování je uvedena v § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.:

*„Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m<sup>2</sup>, o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.“ (8, § 12)*

## **2.4 POZEMEK A PARCELA**

Definice pojmů „pozemek“ a „parcela“ najdeme v zákoně č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí. Parcela je pravoúhlý průmět pozemku do zobrazovací vodorovné roviny,

uvedený v plošných jednotkách zaokrouhlených na celé metry čtvereční. Zjednodušeně se tedy jedná o půdorysné zobrazení konkrétního pozemku.

#### **2.4.1 Pozemek**

Pozemek je:

*„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.* (4, § 2)

#### **2.4.2 Parcela**

Parcelou se rozumí:

*„pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*

*stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*

*pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou“.* (4, § 2)

### **2.5 JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK**

Jednotným funkčním celkem dle § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí *„pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří“.* (7, § 9)

### **2.6 ZASTAVĚNÁ PLOCHA**

Zastavěná plocha stavby dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. se stanoví jako:

*„plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny“.* (8, s. 41)

Do zastavěné plochy se nezapočítávají izolační přizdívky.

Zastavěná plocha jednotlivých podlaží je definována jako:

*„Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ (8, s. 42)*

*„Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.“ (8, s. 42)*

*„Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.“ (8, s. 42)*

## **2.7 PODLAHOVÁ PLOCHA**

*„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (8, s. 42)*

## **2.8 OBESTAVĚNÝ PROSTOR**

Obestavěný prostor je objem stavby vyjádřený v m<sup>3</sup>. Existuje více možných definic obestavěného prostoru podle různých norem. Vyhláška č. 441/2013 Sb. uvádí následující:

*„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ (8, s. 43)*

*„Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen*

- a. po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,*
- b. dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,*

c. *nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.* “ (8, s. 43)

„Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a. *po stranách vnějšími plochami staveb,*

b. *dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,*

c. *nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.* “ (8, s. 43)

„Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.“ (8, s. 43)

„Neodečítají se

a. *otvory a výklenky v obvodových zdech,*

b. *lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,*

c. *nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> půdorysné plochy.* “ (8, s. 43)

„Neuvažují se

a. *balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,*

b. *římsy, pilastry, púlsloupy,*

c. *vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.* “ (8, s. 43)

„Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“ (8, s. 43)



## 2.9 CENA A HODNOTA

Cena obecně vyjadřuje množství peněz k uskutečnění směny nějakého statku. Dříve mohly být ceny vyjádřeny i v ostatních statcích, dnes se směnný obchod téměř nevyužívá. Existuje mnoho různých druhů cen a jejich definic. Pro potřeby této práce jsou uvedeny jen některé z nich.

Obecně lze cenu definovat takto:

*„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“* (1, s. 54)

Naopak hodnota je definována jako:

*„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a na druhé straně prodávajícími. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.“* (1, s. 54)

Hodnota věci bývá často zaměňována s cenou věci. Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. uvádí, že:

*„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“* (9, § 492)

### 2.9.1 Cena zjištěná (administrativní)

Cena zjištěná podle cenového předpisu se označuje jako cena zjištěná, respektive administrativní. Aktuálním cenovým předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů a prováděcí vyhláška k tomuto zákonu č. 441/2013 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb. říká, že:

*„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“* (7, § 2)

Zákon dále jmenuje případy, kdy je nutné stanovit cenu zjištěnou.

### 2.9.2 Cena reprodukční

Představuje částku, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou věc prodat nebo koupit v době ocenění. Opotřebení věci se neuvažuje.

### 2.9.3 Věcná hodnota (časová cena)

Představuje reprodukční cenu po odečtení opotřebení, které odpovídá průměrně opotřeбенé a užívané stejně staré věci. Cena se dále snižuje o náklady využitě na opravy závažných závad.

### 2.9.4 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota představuje „*součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti*“. (1, s. 60) Stanoví se z ročního nájemného, které se sníží o roční provozní náklady.

### 2.9.5 Cena obvyklá („tržní hodnota“)

Cena obvyklá, jinak také tržní hodnota, je předpokládaná prodejní cena věci, založená na volném trhu a ochotě jak na straně prodávajícího, tak kupujícího. Tržní hodnota se stanoví cenovým porovnáním s již realizovanými prodeji, popřípadě stejnými nebo obdobnými věcmi v místě a čase.

Definice dle aktuálního cenového přepisu zní takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ (7, § 2)*

### 3 POUŽITÉ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňování nemovitých věcí je odbornou činností, která se provádí za účelem stanovení hodnoty nemovitosti vyjádřenou peněžní částkou na základě skutečných užitných, technických a právních vlastností oceňované nemovitosti.

Obecně lze oceňování definovat takto:

*„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota.“ (1, s. 54)*

Pro účely oceňování nemovitých věcí se využívá různých oceňovacích metod, které vedou ke stanovení různých hodnot. Mezi dva základní přístupy patří oceňování podle platných oceňovacích předpisů a oceňování tržním způsobem. Pro správný výběr oceňovací metody musí být vždy přesně stanoveno, jaká hodnota je zjišťována a pro jaký účel se oceňování provádí.

#### 3.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Současně platným oceňovacím předpisem na území České republiky je prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění č. 443/2016 Sb., k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Metodami podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. stanovujeme cenu zjištěnou (administrativní, úřední).

##### 3.1.1 Oceňování pozemků podle cenové mapy

Zákon č. 151/1997 Sb. dělí pozemky do 5 základních skupin:

- a. *„stavební pozemky,*
- b. *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c. *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d. *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e. *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a. až d.“ (7, § 9)*

Stavební pozemky se dále dělí na:

*a. „nezastavěné pozemky*

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

*b. zastavěné pozemky*

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

*c. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. “ (7, § 9)*

Pro účely této práce postačí stručný popis ocenění pozemků stavebních. Stavební pozemky se oceňují vynásobením výměry pozemku cenou za m<sup>2</sup> uvedenou v cenové mapě. Cenové mapy zpracovávají příslušné obce. Pokud není stavební pozemek oceněn v cenové mapě, jeho cena se vypočte vynásobením výměry pozemku základní cenou za m<sup>2</sup> upravenou o vliv polohy a další vlivy působící na pozemek.

Podrobný popis ocenění stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě je uveden ve vyhlášce č 441/2013 Sb., § 3 - § 5.

### 3.1.2 Oceňování budov a hal nákladovým způsobem

*„Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.“ (7, § 2)*

Základní cena (ZC) v Kč za m<sup>3</sup> je uvedena pro budovy v příloze č. 8, pro haly v příloze č. 9 k této vyhlášce.

Základní cenu upravenou (ZCU) stanovíme podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

K<sub>1</sub> koeficient dle druhu konstrukce z přílohy č. 10 k této vyhlášce,

K<sub>2</sub> koeficient dle průměrné zastavěné plochy podlaží stanovený podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP),$$

kde

PZP průměrná zastavěná plocha v m<sup>2</sup>,

K<sub>3</sub> koeficient dle průměrné výšky podlaží stanovený podle vzorce:

$$K_3 = (2,10/v) + 0,30 \text{ pro budovy,}$$

$$K_3 = (2,80/v) + 0,30 \text{ pro haly,}$$

kde

v průměrná výška podlaží v m,

K<sub>4</sub> koeficient dle vybavení stavby stanovený podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n součet cenových podílů konstrukcí s nadstandardním vybavením snížený o součet cenových podílů konstrukcí s podstandardním vybavením z přílohy č. 21,

- u konstrukcí neuvedených, které se ve stavbě vyskytují, se cenový podíl určí dle bodu č. 8 přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů,

- cenový podíl konstrukce dražší, než je dvojnásobek ceny standardního provedení podle přílohy č. 8 nebo 9 k této vyhlášce, se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů, následně se pro tuto konstrukci určí nový cenový podíl dle bodu č. 8 přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů,
- cenový podíl konstrukcí chybějících ve stavbě uvedených v příloze č. 21 k této vyhlášce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

$K_5$  koeficient polohový z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce,

$K_i$ , koeficient změny cen staveb z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

Cenu stavby nákladovým způsobem dostaneme dosazením do vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100),$$

kde

$P_{mj}$  obestavěný prostor budovy nebo haly v  $m^3$

$o$  opotřebení stavby v %, vypočteno podle přílohy č. 21 k této vyhlášce

Výsledná cena stavby se vypočítá vynásobením ceny stavby nákladovým způsobem koeficientem  $pp$ :

$$CS = CS_N \times pp.$$

Pro koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu platí:

$$pp = I_T \times I_p$$

kde

$I_T$  index trhu určený podle přílohy č. 3 k této vyhlášce,

$I_p$  index polohy určený podle přílohy č. 3 k této vyhlášce.

Koeficientem úpravy ceny polohy a trhu se cena zjištěná nákladovým způsobem přibližuje ceně obvyklé v místě a čase.

### **3.1.3 Oceňování venkovních úprav nákladovým způsobem**

Cena venkovních úprav se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v přílohách č. 15 a č. 17 k této vyhlášce a násobí se koeficientem  $K_5$  z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a koeficientem  $K_i$  z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

Cena venkovních úprav z přílohy č. 17 k této vyhlášce v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle §13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, lze stanovit zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány. Výjimku tvoří venkovní úpravy označené čísly 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 v příloze č. 17 k této vyhlášce.

Venkovní úpravy neuvedené v přílohách č. 15 a č. 17 k této vyhlášce se ocení podle výše nákladů na pořízení v době ocenění.

Opotřebení se stanoví podle přílohy č. 21 k této vyhlášce.

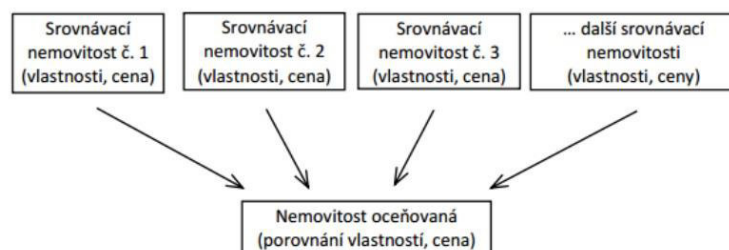
## **3.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ TRŽNÍM ZPŮSOBEM**

### **3.2.1 Oceňování metodou přímého porovnání**

Metodou porovnávací stanovujeme cenu obvyklou. Jedná se o tržní způsob ocenění nemovité věci. Porovnávací metoda vychází ze srovnání oceňovaného objektu se stejnými, popřípadě obdobnými objekty na trhu a jejich inzerovanými, respektive skutečně zaplacenými cenami.

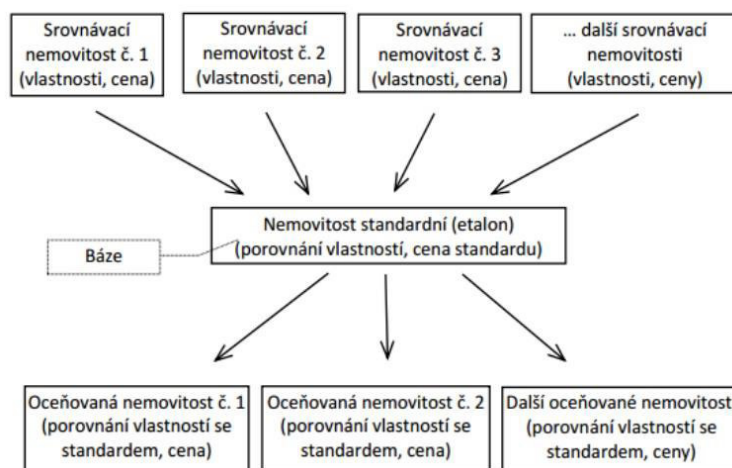
#### ***Databáze srovnávacích objektů***

Dva základní způsoby ocenění porovnávací metodou jsou porovnání přímé a nepřímé. U přímého porovnání srovnáváme každou nemovitost z databáze s oceňovaným objektem.



Obrázek č. 1 – Metoda přímého porovnání (3)

U nepřímého porovnání je oceňovaná nemovitost srovnávána se standardním objektem, tzv. etalonem, zpracovaným na základě sestavené databáze.



Obrázek č. 2 – Metoda nepřímého porovnání (3)

Jako dobrý zdroj srovnávacích objektů poslouží realitní inzerce. Je nezbytné uvědomit si, že reality jsou zpravidla inzerované za vyšší cenu, než je jejich konečná prodejní cena. Z tohoto důvodu se ceny srovnávacích objektů upravují koeficientem na pramen ceny –  $K_{cr}$ . Rozmezí koeficientu se obvykle pohybuje v rozmezí 0,90 až 0,95 u nabízených nemovitostí. U skutečně realizovaných prodejů je koeficient  $K_{cr}$  roven 1. Ceny po redukci se dále upravují indexem odlišnosti

$$IO = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n$$

kde

IO index odlišnosti,



$K_1, K_2, \dots, K_n$  koeficienty odlišnosti dle různých kritérií nejčastěji zohledňující polohu, velikost, technický stav a úvahu znalce v rozmezí 0,8 až 1,2.

Jelikož je tvorba databáze omezena počtem nemovitostí na trhu, je možné, že maximální a minimální hodnoty z databáze jsou odlehlé. K vyloučení extrémních hodnot z databáze se používá Grubbsův nebo Dean-Dixonův test.

### **Grubbsův test**

Velká hodnota chyby může způsobit nepřesnost a nesprávnost konečného výsledku, proto je nutné hodnoty s extrémními odchylkami vyloučit ze zkoumaného souboru. K tomuto účelu slouží Grubbsův parametrický test.

Nejdříve seřadíme hodnoty souboru, tj. ceny srovnávacích objektů, od nejmenší po největší.

$$x_1 < x_2 < x_3 < \dots < x_{n-2} < x_{n-1} < x_n$$

Následně vypočítáme testovací kritéria  $T_1$  a  $T_n$  podle vzorců:

$$T_1 = \frac{\bar{x} - x_1}{s} \quad a \quad T_n = \frac{x_n - \bar{x}}{s}.$$

kde

$\bar{x}$	aritmetický průměr
$x_1$	minimální hodnota (cena)
$x_n$	maximální hodnota (cena)
$s$	směrodatná odchylka.

Vypočítané veličiny  $T_1$  a  $T_n$  porovnáváme s kritickými hodnotami  $T_{1\alpha}$  a  $T_{n\alpha}$  z tabulky. Pokud  $T_1 \geq T_{1\alpha}$  nebo  $T_n \geq T_{n\alpha}$  vyloučí se příslušná hodnota ze souboru. Pokud je některá hodnota vyloučena, vzniká nový soubor a testování se provádí opakovaně, dokud se nevyloučí všechny extrémy, tedy dokud není  $T_1 < T_{1\alpha}$  nebo  $T_n < T_{n\alpha}$ .

Výsledná tržní hodnota nemovité věci přímým porovnáním se stanoví jako průměr cen oceňovaného objektu odvozených z jednotlivých srovnávacích cen objektů násobených koeficientem na pramen ceny a indexem odlišnosti.

### 3.2.2 Oceňování výnosovou metodou

Výnosová metoda neboli také příjmová slouží k přepočtu očekávaných budoucích výnosů z nemovitosti na dnešní hodnotu.

*„Výnosová hodnota je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.“ (3, s. 21)*

Využívá se především pro ocenění komerčních nemovitostí. Podnikatele nebo investora informuje, zda je pro něho výhodnější investovat peníze do oceňované nemovitosti nebo vložit peníze do jiných projektů.

Obecný vzorec pro výpočet výnosové hodnoty je stanoven následovně:

$$C_v = \left( \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right),$$

kde

$C_v$	výnosová hodnota,
$n$	počet budoucích roků, po které budou dosahovány výnosy,
$t$	rok, ze kterého je počítán výnos,
$z_t$	zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce $t$ ,
$q$	úročitel ( $q = 1+i = 1+u/100$ ).

Pro konstantní výnosy po neomezenou dobu tzv. věčnou rentu je obecný vzorec upraven do tvaru:

$$C_v = \frac{z}{u} \cdot 100 \%,$$

pro setinnou úrokovou míru

$$C_v = \frac{z}{i},$$

kde

$C_v$	výnosová hodnota,
$z$	zisk (čistý výnos),

u	roční úroková míra,
i	roční úroková sazba setinná.

### ***Výnosy pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí***

Výnos z nemovitosti je počítán z reálně dosažitelného nájemného při pronajmutí všech pronajímatelných prostor nemovitosti.

### ***Daň z nemovitých věcí***

Podle zákona č. 338/1992., o dani z nemovitých věcí, „*předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky evidované v katastru nemovitostí*“.

*„Předmětem daně z pozemků nejsou:*

- a. pozemky zastavěné zdanitelnými stavbami v rozsahu zastavěné plochy těchto staveb,“ (4, § 2)*

### ***Pojištění stavby***

Ve výpočtu je uvažováno pojištění živelní a pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody. Je-li pojistné sjednáno a doloženo smlouvou, přejímá se automaticky do výpočtu. Pokud stavba pojištěna není, výše pojistného se určí odhadem.

### ***Opravy a údržba***

Pro výpočet se většinou uvažují roční náklady průměrné za delší dobu. Optimální výše je 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby.

### ***Správa nemovitostí***

Náklady na správu nemovitostí lze vyčíslit jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně sociálního a zdravotního pojištění nebo jako 5 % až 10 % z nájemného.

## **3.2.3 Naegeliho metoda oceňování pozemků**

Autorem této metody je švýcarský architekt Wolfgang Naegeli.

*„Metoda spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.“ (1, s. 423)*

K určení procentuálního podílu ceny pozemku se používají tzv. „klíče třídy polohy“ zohledňující různá kritéria. Používá se 5 klíčů. Oceňovanému pozemku je na základě slovního

popisu jednotlivých kritérií v každém klíči přiřazena hodnota od 1 do 8. Kritéria jednotlivých klíčů jsou:

1. klíč        Všeobecná situace
2. klíč        Intenzita využití pozemku
3. klíč        Dopravní relace k velkoměstu
4. klíč        Obytný sektor
5. klíč        Řemesla, průmysl, administrativa, obchod.

Přiřazené hodnoty k jednotlivým klíčům se sečtou a vypočítá se průměrný klíč třídy polohy, podle kterého se určí procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavba a pozemky. Optimálně lze tímto způsobem ocenit pozemek až trojnásobně větší, než je zastavěná plocha objektu na něm stojícího.

Hledaná cena pozemku se stanoví výpočtem ze vzorce:

$$CP = RC \cdot \frac{PP}{100 - PP} = RC \cdot \frac{PP}{PS},$$

kde

CP    cena celého pozemku,

RC    výchozí cena staveb na pozemku bez odpočtu opotřebení,

PP    podíl pozemku ze součtu ceny pozemku a ceny staveb, zjištěný Naegeliho metodou,

PS    podíl stavby ze součtu ceny pozemku a ceny staveb.

## 4 CHARAKTERISTIKA SPORTOVNÍHO OBJEKTU

### 4.1 POPIS LOKALITY

#### 4.1.1 Město

Oceňovaný objekt se nachází ve městě Brně v městské části Brno-Líšeň. Brno je krajské město ležící na soutoku dvou řek Svatky a Svitavy. Jedná o druhé největší město České republiky a největší město na Moravě. Obec má dostupnou veškerou občanskou vybavenost. Brno je významné město z hlediska vzdělávání, je sídlem mnoha univerzit a nejrůznějších vědeckých institucí. Tradiční obory typické pro město jsou elektrotechnika, strojírenství a veletržní průmysl. Nacházejí se zde i významné průmyslové zóny jako je Český technologický park nebo Černovická terasa. Brno představuje výrazný rozvojový potenciál a patří mu přední místo v rámci České republiky.



*Obrázek č. 3 – Mapa s vyznačením obce v rámci České republiky*

K roku 2016 mělo Brno podle Malého lexikonu obcí České republiky 377 028 obyvatel a rozlohu 23 018 ha. Skládá se z 48 městských částí a 48 katastrálních území.





Obrázek č. 5 – Mapa s vyznačením předmětného pozemku se stavbou

## 4.2 POPIS OBJEKTU

### 4.2.1 Charakteristika pozemků

Celková výměra sportovního areálu činí 2320 m<sup>2</sup>. Jednotný funkční celek areálu je tvořen šesti pozemky s parcelními čísly 9183/2, 9183/4, 9184/2, 9184/3, 9185/2 a 9185/3.

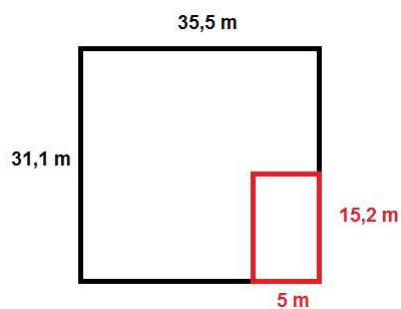
Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Způsob využití	Druh pozemku
9183/2	203	zeleň	ostatní plocha
9183/4	179	stavba na pozemku	zastavěná plocha a nádvoří
9184/2	856	jiná plocha	ostatní plocha
9184/3	780	součástí je stavba	zastavěná plocha a nádvoří
9185/2	235	zeleň	ostatní plocha
9185/3	67	stavba na pozemku	zastavěná plocha a nádvoří

Tabulka č. 1 – Seznam oceňovaných pozemků

Terén pozemků je rovinatý. Stavba stojí na pozemcích s p. č. 9183/4, 9184/3 a 9185/3. V jednotném funkčním celku se nenachází žádná stavba vedlejší. Na pozemku 9184/2 se nachází původní zpevněná plocha, pozůstatek odstraněné skladovací haly, která je tvořena železobetonovou deskou. Na pozemek jsou dle projektové dokumentace navrženy terénní úpravy na parkovací místa. Plocha prozatím upravena nebyla, je ponechána v původním stavu, ale je využívána jako parkoviště.

#### 4.2.2 Identifikační údaje o stavbě

Název stavby:	BadmintonLíšeň.cz
Účel stavby:	Badmintonová hala, se třemi víceúčelovými sály a administrativně-provozním vestavkem
Vlastník stavby:	A – TOOL s.r.o., Úlehlova 3050/16, 628 00 Brno
Vlastnické a evidenční údaje:	LV 12616
Stát:	Česká republika
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Brno-město
Město:	Brno
Adresa objektu:	Úlehlova 3050/16, 628 00 Brno
Katastrální území:	Líšeň
Číslo katastrálního území:	612405
Rok dokončení stavby:	2016
Stáří stavby:	1 rok
Počet podlaží:	3
Zastavěná plocha objektu:	1 028,05 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	1 334,4 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	10 429,05 m <sup>2</sup>



Obrázek č. 6 – Zjednodušený půdorys

Podlaží	Delka × šířka [m]	ZP [m <sup>2</sup> ]	Výška podlaží [m]
<b>1NP</b>	35,5 x 31,1 - 5 x 15,2	1028,05	9,895
<b>2NP</b>	35,5 x 31,1 - 5 x 15,2	1028,05	3,05
<b>3NP</b>	35,5 x 31,1 - 5 x 15,2	1028,05	3,401
<b>Celkem</b>	3	3084,15	
<b>Průměr</b>		1028,05	5,449
<b>Zastavěná plocha objektu</b>	35,5 x 31,1 - 5 x 15,2	<b>1028,05</b>	

Tabulka č. 2 – Výpočet zastavěné plochy



1. NP	[m²]	2.NP	[m²]	3.NP	[m²]
hala	811	chodba	21,1	chodba	6,6
zádveří	5,1	předsíňka šaten	3,2	sál II	70,2
vstupní hala	58,8	šatna muži	26	sál III	102,5
úklid	2,3	předsíňka WC	1,6		
koupelna invalidé	5,7	WC	4,6		
šatna invalidé	4,9	WC	1,1		
recepce	6,1	WC	1,1		
příruční sklad	4,8	umývárna	16,9		
předsíňka WC	2,1	technická místnost	9,2		
WC	1,3	sál I	39,3		
předsíňka WC	1,2	předsíňka šaten	3,8		
WC	1,2	šatna ženy	19,6		
WC	1,3	umývárna	10,9		
chodba s kuch. koutem	9,1	předsíňka WC	2,6		
předsíňka WC	2,2	WC	1,3		
WC	1,4	WC	1,3		
WC	1,8	šatna zaměstnanci	3,1		
zasedací místnost	16,2	WC zaměstnanci	2		
kancelář	29,5				
sklad	20,4				
Podlahová plocha celkem					

*Tabulka č. 3 – Výpočet podlahové plochy*

Zastavěná plocha objektu	m <sup>2</sup>	1028,05
Výška haly po okap	m	9,817
Tloušťka podlahy	m	0,15
Výška haly po hřeben	m	10,172
Půdorysné rozměry většího obdélníku	A (m)	35,5
	B (m)	15,9
Půdorysné rozměry menšího obdélníku	C (m)	30,5
	D (m)	15,2
OP haly po okap	m <sup>3</sup>	10246,57
OP zastřešení nad okapem	m <sup>3</sup>	182,48
<b>OP celkem</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>10429,05</b>

*Tabulka č. 4 – Výpočet obestavěného prostoru*

#### 4.2.3 Urbanistické a architektonické řešení stavby

Objekt je orientován hlavním vstupem na sever. Stavba sousedí na východní straně se stávající komunikací ve vzdálenosti 0,5m. Před hlavním vstupem se nachází volná plocha o rozloze 856 m<sup>2</sup> využívaná jako parkoviště. Hala je navržena jako kompaktní hranolová hmota. Konstrukční systém haly je navržen z železobetonových prefabrikátů, převážně tyčových.

Jednotný obvodový plášť je řešen v odstínech šedostříbrné barvy. Jediný akcent na jednotvárné jednobarevné fasádě tvoří okenní otvory na administrativně-provozním vestavku.

Hlavní vstup se vede přes zádveří přímo na recepci. Z recepce je přístupná hala s badmintonovými kurty, administrativní zázemí, WC, úklidová místnost a schodiště do dalších dvou podlaží administrativně-provozního vestavku. Do haly se dá vstoupit ještě sekčními elektrickými vraty umístěnými v severní fasádě. Ve druhém patře se nachází šatny a umývárny, kotelná a víceúčelový sál. Ve třetím patře jsou umístěny další dva velkoprostorové sály.



*Obrázek č. 7 – Severní fasáda*

#### **4.2.4 Konstrukční charakteristika objektu**

##### ***Založení stavby***

Stavba je založena na pilotách s vybetonovanými kalichy pro osazení sloupů. V místě pilot byla původní železobetonová deska rozrušena. Mezi kalichy jsou po obvodu osazeny základové železobetonové prefabrikované překlady. Na původní desku byla položena geotextilie a celá plocha nové haly byla srovnána vrstvou štěrku. Následně byla vybetonována podkladní železobetonová deska s kari sítí tloušťky 100 mm.

### ***Svislé nosné konstrukce***

Nosná konstrukce haly je navržena montovaná z železobetonových prefabrikovaných sloupů a průvlaků. Obvodové stěny administrativního vestavku oddělující vestavek od halového prostoru tvoří železobetonové prefabrikované panely tloušťky 150 mm.

### ***Obvodový plášť***

Plášť objektu je tvořen stěnovým fasádním systémem Kingspan KS 1000 AWP s jádrem z polyuretanu. Tloušťka panelů je 150 mm.

### ***Dělicí konstrukce***

Příčky jsou převážně navrženy ze sádkartonových desek. Nosnou kostru příček tvoří CW a UW profily. Tloušťka SDK příček je 50 či 100 mm. Příčky kolem umýváren ve 2NP, za WC (místnosti 206 a 207) a kolem technické místnosti jsou navrženy z pórobetonových přesných tvárnic tloušťky 150, 100 a 50 mm.

### ***Vodorovné nosné konstrukce***

Stropní konstrukce jednotlivých podlaží je tvořena předpjatými stropními panely Spiroll tloušťky 250 mm uloženými na prefabrikovaných železobetonových průvlacích.

### ***Podlahy***

Nášlapná vrstva halového prostoru je navržena z granulovaných hladkých desek. Podlahy kanceláře, zasedací místnosti, chodeb a recepce jsou z vinylových dílců. Podlaha skladů je betonová s finálním nátěrem na betonové povrchy. V zádveří se nachází kobercová čistící zóna. Podlahy sprch a WC jsou navrženy z keramické dlažby.

Granulované hladké desky (např. INTERTECH) jsou lepeny k podkladu, který tvoří cementový potěr s vyrovnávací stěrkou a výztuží z kari sítě. Pod cementovým potěrem je položena separační vrstva z PE fólie. Následuje tepelná izolace a opět PE fólie oddělující tepelnou izolaci od asfaltových pásů.

Vinylové dílce jsou lepeny k podkladu, který tvoří cementový potěr s vyrovnávací stěrkou a výztuží z kari sítě. Následuje separační vrstva z PE fólie, tepelná izolace a opět PE fólie oddělující tepelnou izolaci od asfaltových pásů.

V místnosti skladů je cementový potěr s vyrovnávací stěrkou a výztuží z kari sítí již nášlapnou vrstvou podlahy. Podlaha je opatřena ochranným nátěrem. Pod cementovým potěrem je položena separační vrstva z PE fólie, tepelná izolace a opět PE fólie.

V zádveří je osazena kobercová čistící zóna do hliníkového rámu. Pod kobercovou čistící zónou je cementový potěr s vyrovnávací stěrkou a výztuží z kari sítí. Následuje cementový potěr, PE fólie, tepelná izolace a opět PE.

Keramická dlažba je lepena. Roznášecí vrstvu tvoří cementový potěr s vyrovnávací stěrkou a výztuží z kari sítí. Fólií, jako separační vrstvou, je cementový potěr oddělen od kročejové izolace. Tu tvoří v podlahách polystyren. V místě sprchových koutů v umývárně bude podlaha i stěny opatřeny tekutou hydroizolací.

### ***Podhledy***

Podhledy jsou tvořeny ze sádkartonových desek s nosnou krostou z CW a UW profilů. V místnostech umýváren, šaten a WC je navržena světlá výška 2,3m, v chodbě vedoucí ke kancelářím je světlá výška 2,6m a v zádveří je světlá výška 2,75m.

### ***Střešní konstrukce***

Střešní konstrukce je tvořena prefabrikovanými železobetonovými průvlaky, na kterých je uložen trapézový plech s výškou vlny 110 mm. Na trapézovém plechu je položena parozábrana a tři vrstvy polystyrenu. Horní vrstva polystyrenu je překryta separační geotextílií. Horní plášť střechy tvoří fóliová střešní krytina.

### ***Schodiště***

Schodiště je navrženo železobetonové prefabrikované.

### ***Výplně otvorů***

Okna jsou plastová s izolačním trojsklem. Vstupní dveře jsou hliníkové. Ostatní dveře jsou dřevěné s povrchovou úpravou osazené do ocelových zárubní.

### ***Omítky a povrchové úpravy***

Příčky z přesných pórobetonových tvárnic jsou opatřeny jednovrstvou hladkou omítkou. Železobetonové stěnové panely jsou opatřeny nátěrem vhodným na betonové povrchy. Veškeré stěny jsou opatřeny penetračním nátěrem a dvojitým nátěrem bílou barvou. V úklidové

místnosti, koupelnách, WC, v recepci a za kuchyňskou linkou jsou navrženy keramické obklady. Sendvičové panely obvodového pláště jsou dodány s finální povrchovou úpravou.

### ***Hydroizolace***

Hydroizolaci tvoří dva asfaltové pásy s vložkou ze skelné rohože.

### ***Klempířské konstrukce***

Prostupy potrubí, žlaby, svody, oplechování atiky z pozinkovaného plechu.

## 5 OCENĚNÍ

### 5.1 OCENĚNÍ PODLE VYHLÁŠKY Č. 441/2013 SB.

#### 5.1.1 Ocenění pozemků

Výměra a druh oceňovaných pozemků byly stanoveny v kapitole 4.2.1. Oceňované pozemky se nacházejí v cenové mapě vydané městem Brnem a splňují definici stavebních pozemků podle § 9 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Cena pozemků podle cenové mapy činí 1530 Kč/m<sup>2</sup>. Celková výměra pozemků je 2320 m<sup>2</sup>. Celkovou hodnotu pozemků stanovíme jednoduše vynásobením výměry pozemků cenou za m<sup>2</sup> podle cenové mapy.

Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Brno-město
Obec (městská část)			Brno-Líšeň
Typ obce			Vyjmenovaná (Brno-oblast 7)
Počet obyvatel obce dle MLO			377 028 (26 781 - Líšeň)
Katastrální území			Líšeň
Pozemek p. č. 9183/2	ostatní plocha, zeleň	m <sup>2</sup>	203
Pozemek p. č. 9183/4, stavba na pozemku	zast. plocha a nád.	m <sup>2</sup>	179
Pozemek p. č. 9184/2	ostatní plocha, jiná plocha	m <sup>2</sup>	856
Pozemek p. č. 9184/3, součástí pozemku je stavba	zast. plocha a nád.	m <sup>2</sup>	780
Pozemek p. č. 9185/2	ostatní plocha, zeleň	m <sup>2</sup>	235
Pozemek p. č. 9185/3, stavba na pozemku	zast. plocha a nád.	m <sup>2</sup>	67
Plocha pozemků celkem	P	m <sup>2</sup>	2320
Stavba na parcele	-	-	Sportovní hala
Základní cena pozemku podle cenové mapy	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	1 530
Pozemek p. č. 9183/2	ostatní plocha, zeleň	Kč	310 590
Pozemek p. č. 9183/4, stavba na pozemku	zast. plocha a nád.	Kč	273 870
Pozemek p. č. 9184/2	ostatní plocha, jiná plocha	Kč	1 309 680
Pozemek p. č. 9184/3, součástí pozemku je stavba	zast. plocha a nád.	Kč	1 193 400
Pozemek p. č. 9185/2	ostatní plocha, zeleň	Kč	359 550
Pozemek p. č. 9185/3, stavba na pozemku	zast. plocha a nád.	Kč	102 510
<b>Cena pozemku bez stavby ZC x P</b>	<b>CP</b>	<b>Kč</b>	<b>3 549 600</b>

Tabulka č. 5 – Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Celková hodnota pozemků určená podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. je **3 549 600 Kč**.

### 5.1.2 Ocenění stavby nákladovým způsobem

Než bude přistoupeno k samotnému ocenění nákladovým způsobem, je potřeba nejprve objekt správně zařadit dle druhu stavby.

Stavba má zastavěnou plochu větší než 150 m<sup>2</sup>. Součet vnitřních volných prostorů o velikosti každého prostoru minimálně 400 m<sup>3</sup> je větší než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Stavba tedy splňuje definici haly a lze ji tedy ocenit podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Součet volných vnitřních prostorů > 400 m <sup>3</sup> (VP)	m <sup>3</sup>	7 714
Obestavěný prostor (OP)	m <sup>3</sup>	10 429
2/3 OP	m <sup>3</sup>	6 953
<b>VP &gt; 2/3 OP</b>		<b>ANO</b>

*Tabulka č. 6 – Podmínky pro ocenění haly dle § 12 vyhl. č. 441/2013 Sb.*

Hala je zařazena podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 441/2013 Sb. do kategorie B. Kód CZ – CC objektu je 1265 s účelem užití - budovy pro sport. Základní cena haly typu B je 2 029 Kč/m<sup>3</sup>.

Základní cena se upraví následujícími koeficienty:

K <sub>1</sub>	konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových	0,998
K <sub>2</sub>	$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$	0,926
	PZP průměrná zastavěná plocha 1 028,05 m <sup>2</sup>	
K <sub>3</sub>	$K_3 = (2,80/v) + 0,30$	0,814
	v průměrná výška podlaží 5,45 m	
K <sub>4</sub>	samostatně stanoven v tabulce č. 7	0,941
K <sub>5</sub>	Praha, <u>Brno</u> , Ostrava – rozmezí 1,20 až 1,25	1,210
K <sub>i</sub>	Kód CZ – CC 1265 - budovy pro sport	2,114

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	C. podíl	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy a vyb.	piloty	S	0,0810	100,00	0,0810	1,00	0,0810
2	Svislé konstrukce	ŽB prefabr. tyčové, obvod. plášť z pozink. plechu s povrch. úpravou polyester. lakem	S	0,2270	100,00	0,2270	1,00	0,2270
3	Stropy	předpjaté stropní panely Spiroll, tl. 250 mm	S	0,0720	100,00	0,0720	1,00	0,0720
4	Zastřešení	ŽB prefabrikované průvlaky a trapéz. plech	S	0,0830	100,00	0,0830	1,00	0,0830
5	Krytiny střech	fólie z měkčeného PVC s výztužnou vložkou	S	0,0270	100,00	0,0270	1,00	0,0270
6	Klempířské konstrukce	prostupy potrubí střechou, žlaby a svody dešť. vody z pozinkovaného plechu	S	0,0060	100,00	0,0060	1,00	0,0060
7	Úpravy vnitř. povrchů	jednovrstvá hladká omítka - stěny, dvouvrstvá se štukem - stropy	S	0,0640	60,00	0,0384	1,00	0,0384
7	Úpr. vnitř. povr.	pouze nátěr ŽB stěnových panelů	P	0,0640	40,00	0,0256	0,46	0,0118
8	Úpravy vnějš. povrchů	nejsou	C	0,0320	100,00	0,0320	0,00	0,0000
9	Vnitř.obklady keramické	keramické obklady (WC, sprchy, kuchyně)	S	0,0230	100,00	0,0230	1,00	0,0230
10	Schody	ŽB prefabrikované, povrch: cementový potěr	P	0,0080	100,00	0,0080	0,46	0,0037
11	Dveře	vnitřní dřevěné, vstupní s hliník. rámen	S	0,0320	100,00	0,0320	1,00	0,0320
12	Vrata	neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	plastová s izolačním trojsklem	S	0,0540	100,00	0,0540	1,00	0,0540
14	Povrch podlah	granulované hladké desky INTERTECH	S	0,0410	76,70	0,0314	1,00	0,0314
14	Povrch podlah	vinyllová podlaha	S	0,0410	0,40	0,0002	1,00	0,0002
14	Povrch podlah	keramická dlažba	S	0,0410	15,40	0,0063	1,00	0,0063
14	Povrch podlah	kobercová čistící zóna	S	0,0410	6,80	0,0028	1,00	0,0028
14	Povrch podlah	betonové podlahy s nátěrem	P	0,0410	0,70	0,0003	0,46	0,0001
15	Vytápění	tepelné čerp. pro VZT + 2 plynové kotle	S	0,0420	100,00	0,0420	1,00	0,0420
16	Elektroinstalace	světelná, zásuvkové a spotřebičové obvody	S	0,0600	100,00	0,0600	1,00	0,0600
17	Bleskosvod	ano	S	0,0030	100,00	0,0030	1,00	0,0030
18	Vnitřní vodovod	rozvod studené a teplé vody	S	0,0230	100,00	0,0230	1,00	0,0230
19	Vnitřní kanalizace	odpady z celého příslušenství	S	0,0210	100,00	0,0210	1,00	0,0210
20	Vnitřní plynovod	rozvody zemního plynu	S	0,0020	100,00	0,0020	1,00	0,0020
21	Ohřev teplé vody	plynový kotel	S	0,0170	100,00	0,0170	1,00	0,0170
22	Vybavení kuch.	neuvažuje se	-	-	-	-	-	-
23	hygienické zázemí	umyvadla, sprchy, WC, pisoáry, výlevky	S	0,0340	100,00	0,0340	1,00	0,0340
24	Výtahy	nejsou	C	0,0090	100,00	0,0090	0,00	0,0000
25	Ostatní	vestavěné skříně	S	0,0390	100,00	0,0390	1,00	0,0390
	<b>Celkem</b>					1,000		<b>0,941</b>

Tabulka č. 7 – Koeficient vybavení stavby K4.



Standardní provedení konstrukcí je v tabulce označeno písmenem S, písmeno P charakterizuje konstrukce podstandardního provedení a písmeno C je uvedeno u konstrukcí, které se na stavbě nenacházejí. Nadstandardní konstrukce na stavbě při ohledání objektu zjištěny nebyly.

Granulované hladké desky INTERTECH tvoří speciální sportovní povrch badmintonových kurtů a sportovních sálů. Nejprve byly považovány minimálně za konstrukci nadstandardní a bylo potřeba ověřit, zda se nejedná o konstrukci dvojnásobně dražší, než je standardní provedení. Z položkového rozpočtu poskytnutým majitelem objektu byly náklady na pořízení této konstrukce stanoveny na 1 141 400 Kč. Náklady standardního provedení byly vyčísleny na částku 1 280 853 Kč přepočtením cenového podílu granulovaných podlah podle vzorce:

$$CK = CP \times ZC \times OP \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_5 \times K_i,$$

kde

CK	výše nákladů na pořízení konstrukce	
CP	cenový podíl konstrukce	0,0314,
ZC	základní cena dle přílohy č. 9	2 029 Kč/m <sup>3</sup>
OP	obestavěný prostor	10 429 m <sup>3</sup>
K <sub>1,2,3,5,i</sub>	koeficienty sloužící pro úpravu ZC	

Na základě porovnání těchto dvou cen byla konstrukce sportovní podlahy ponechána ve výpočtu ve standardním provedení.

Index trhu s nemovitými věcmi se pro nemovitost určí zařazením do kvalitativního pásma jednotlivých znaků. Jak již bylo zmíněno dříve, nemovitost se nachází v rozvojovém území v areálu Zetoru, kde v současné době vzniká nová výstavba s novými sídly nejrozličnějších firem. Z tohoto důvodu je ve znaku č. 3 zvoleno kvalitativní pásmo s pozitivními změnami v okolí s vlivem na prodejnost. Hodnota pásma je 0,05.

Obdobným způsobem jako index trhu se zjistí index polohy. Halám typu B odpovídají hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h – Budovy pro školství a zdravotnictví. Oceňovaný objekt se nachází uprostřed rozlehlého areálu Zetoru. Celý areál je velmi nepřehledný a velmi špatně značený. Objekt není viditelný z hlavních komunikací. Zastávka městské hromadné dopravy je vzdálena přibližně 1 km od stavby. Dostupnost pro pěší je tím velice ztížena.

Z tohoto důvodu je ve znaku č. 8 zvoleno kvalitativní pásmo nevýhodné pro účel užití realizované stavby. Hodnota pásma je 0,00.

V níže uvedené tabulce nejsou znaky č. 7, 8, 9, mají hodnotu 1, protože oceňovaná stavba je součástí pozemku.

<b>Index trhu <math>I_T</math> - příloha č. 3, tabulka č. 1</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	č. kval. pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	Pozitivní	III.	0,05
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. en. náročnost)	Bez dalších vlivů	II.	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
<b>Součet znaků č. 1 až 5 =</b>		<b>0,05</b>	<b>Index <math>I_T</math> =</b>	<b>1,050</b>

*Tabulka č. 8 – Index trhu  $I_T$*

<b>Index polohy <math>I_P</math> - příloha č. 3, tabulka č. 3</b>				
<b>Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu</b>				
<b>Budovy pro školství a zdravotnictví</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č. kv.. pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Budovy pro školství a zdravotnictví	I.	0,55
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Výrobní objekty - (průmysl - výrobní haly) zatěžující okolí	VI.	-0,10
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	Dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost	Příjezd po zpev. komunikaci, s možn. parkování na pozemku	VII.	0,05
7	Hromadná doprava	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	II.	-0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Nevýhodná pro užití realizované stavby	I.	0,00
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	I.	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
<b>Součet znaků č. 2 až 11=</b>		<b>-0,06</b>	<b>Index <math>I_P</math> =</b>	<b>0,517</b>

*Tabulka č. 9 – Index polohy  $I_P$*

Výpočet ceny – sportovní haly (Brno)	Ocenění podle vyhlášky č. 443/2013 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)				
Hala - § 12 a příloha č. 9	Budovy pro sport	typ	B	CZ-CC 1265
Obestavěný prostor objektu		P <sub>mj</sub>	m <sup>3</sup>	10 429,05
Průměrná výška podlaží		PVP	m	5,45
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m <sup>2</sup>	1 028,05
Koeficient dle druhu kee	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	0,998
Koeficient dle prům. zast. plochy podlaží	K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP)	K <sub>2</sub>	-	0,926
Koeficient dle prům. výšky podlaží	K <sub>3</sub> = (2,10/v) + 0,30	K <sub>3</sub>	-	0,814
Koeficient vybavení stavby	K <sub>4</sub> = 1 + (0,54 x n)	K <sub>4</sub>	-	0,941
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,210
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,114
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,517
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp = IT × IP	pp	-	0,543
Základní cena		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 029
Základní cena upravená	ZC×K <sub>1</sub> ×K <sub>2</sub> ×K <sub>3</sub> ×K <sub>4</sub> ×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	3 674
Cena reprodukční	ZCU x P <sub>mj</sub>	CS <sub>N</sub>	Kč	38 315 239
Cena stavby bez opotřebení	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 799 427
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			lineárně
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2016
Stáří		S	roků	1
Životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	1,00
Cena časová	ZCU x P <sub>mj</sub> x (1-o/100)	CS <sub>N</sub>	Kč	37 932 087
Cena stavby ke dni odhadu	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 591 433

Tabulka č. 10 – Výpočet ceny nákladovým způsobem

Cena stavby nákladovým způsobem ke dni odhadu činí 20 591 433 Kč.

### 5.1.3 Ocenění venkovních úprav

Základní ceny venkovních úprav byly zjištěny z přílohy č. 17 vyhlášky č. 441/2013 Sb. a následně upraveny koeficientem polohovým  $K_5$  a koeficientem změny cen staveb  $K_i$ . Reprodukční cena byla lineárně snížena o opotřebení a násobena koeficientem úpravy ceny dle polohy a trhu. Podrobně je výpočet venkovních úprav zpracován v příloze č. 9.

Poř. č.	Venkovní úprava	Cena reprodukční	Cena časová	Cena ke dni odhadu
1	Opěrná zeď	48 272	47 307	25 680
2	Chodník	14 158	13 875	7 532
3	Parkovací plocha podélná	108 875	106 697	57 921
4	Nájezd do haly pro nákl. automobily	47 075	46 134	25 044
5	Nájezd k parkovišti	85 656	83 943	45 568
6	Obrubník	45 965	45 046	24 453
7	Kačírek	20 423	19 062	10 348
8	Přípojka elektřiny	24 688	24 195	13 134
9	Skříň pro elektrorozvody	18 627	18 161	9 859
10	Přípojka plynu	5 162	5 032	2 732
11	pilíř pro HUP	3 071	3 027	1 643
12	Pilíř pro elektroměr	7 088	6 987	3 793
13	Vodovodní přípojka	25 376	24 868	13 500
14	Vodoměrná šachta	21 488	21 058	11 431
15	Kanalizační přípojka splašková	108 699	107 492	58 352
16	Kanalizační přípojka dešťová	717 476	709 504	385 154
17	Kanalizační šachta	53 445	52 851	28 690
	<b>Celkem</b>	<b>1 355 543</b>	<b>1 335 237</b>	<b>724 833</b>

*Tabulka č. 11 – Přehled ocenění venkovních úprav*

## 5.2 OCENĚNÍ TRŽNÍM ZPŮSOBEM

### 5.2.1 Ocenění stavby přímým porovnáním

Metodou přímého porovnání je oceňovaná badmintonová hala porovnána s obdobnými nemovitostmi z realitní inzerce. Realitní trh s nemovitostmi pro sport není velice široký. Při sestavování databáze nebyly v realitní inzerci nalezeny žádné sportovní budovy a haly. Databáze byla z tohoto důvodu sestavena z halových objektů využívaných většinou pro účely výroby nebo skladování. I přesto je databáze omezena velmi malou nabídkou inzercí výrobních a skladovacích hal na trhu. V inzercích můžeme často narazit na nepřesné údaje, nejčastěji dochází k záměnám různých ploch nebo je pro zastavěnou a podlahovou plochu uvedena stejná hodnota, v mnoha inzercích tyto údaje vůbec uvedeny nejsou. U inzerce číslo tři byla cena nemovitosti určena z celkové rozlohy všech pozemků. Pro úpravu byla od celkové ceny odečtena jednotková cena pozemku uvedená v cenové mapě vynásobená nezastavěnou plochou pozemků. Je důležité si uvědomit, že výsledek ocenění může být těmito skutečnostmi zkreslen. Kompletní databáze inzerovaných prodejů výrobních a skladovacích hal je uvedena v příloze č. 6.

Jelikož je ve všech inzercích uváděna cena požadovaná nikoliv částka skutečně zaplacená, byly všechny srovnávací ceny upraveny koeficientem redukce na pramen ceny ( $K_{cr}$ ) ve výši 0,95.

Cena po redukci každé srovnávací nemovitosti je dále upravena indexem odlišnosti podle vzorce:

$$IO = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$$

kde

IO index odlišnosti,

$K_1, \dots, K_n$  koeficienty odlišnosti dle různých kritérií, pro které platí:

srovnávací objekt je horší jak oceňovaný, pak  $K_1$  až  $K_n < 1$ ,

srovnávací objekt je lepší jak oceňovaný, pak  $K_1$  až  $K_n > 1$ ,

$K_1$ , koeficient úpravy dle polohy

- pro objekty nacházející se v brněnských průmyslových zónách, jako je např. Slatina, byl stanoven  $K_1 > 1$ , jelikož se jedná o haly výrobní a skladovací, pokud by se jednalo o sportovní objekty byl by  $K_1 < 1$ ,
- konkrétní koeficienty pro dané lokality jsou: Slatina, Přízřenice, Brno-jihovýchod, Brno-sever –  $K_1 = 1,2$ , Líšeň, Královo pole, Trnitá -  $K_1 = 1$ , Ivančice, Blučina -  $K_1 = 0,80$ ,

$K_2$  koeficient úpravy dle velikosti podlahové plochy

- cca +/- 100 m<sup>2</sup> odpovídá +/-0,01 bodu

$K_3$  koeficient úpravy dle vybavení objektu

- zohledňují se zejména šatny, WC, sprchy a administrativní plochy
- koeficient nabývá hodnot 0,95, 0,98 a 1,

$K_4$  koeficient úpravy dle technického stavu

- konkrétní koeficienty nabývají hodnot: výborný –  $K_4 = 1$ , velmi dobrý –  $K_4 = 0,98$ , dobrý –  $K_4 = 0,96$ , špatný -  $K_4 = 0,8$

$K_5$  koeficient úpravy dle možnosti parkování

- zohledňuje se možnost parkování v areálu, velikost parkovací plochy, počet parkovacích míst a zpoplatnění parkování

$K_6$  koeficient úpravy dle ENB

- konkrétní koeficienty pro různé kategorie jsou: A –  $K_6 = 1,01$ , B –  $K_6 = 1$ , C –  $K_6 = 0,99$ , D –  $K_6 = 0,98$ , E –  $K_6 = 0,97$ , F –  $K_6 = 0,96$ , G –  $K_6 = 0,95$

$K_7$  koeficient úpravy dle úvahy znalce

- cena je redukována nebo naopak navyšována podle odborného uvážení znalce

Přímé porovnání – část 1		
Č.	Lokalita	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
Oceň. objekt	Brno-Líšeň	1334
1	Brno-Královo pole	1981
2	Brno-jihovýchod	2024
3	Brno-Slatina	833
4	Brno-Přizřenice	1765
5	Ivančice, Brno-venkov	3562
6	Brno-sever	6190
7	Brno-Líšeň	800
8	Blučina, Brno-venkov	2570
9	Brno-Trnitá	1499

Tabulka č. 12 – Ocenění přímým porovnáním – část 1

Přímé porovnání – část 2												
Č.	Cena požadovaná	$K_{CR}$	Cena po redukcí	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena odvozená
	Kč		Kč									Kč
1	8 500 000	0,95	8 075 000	1,00	1,07	0,95	0,80	0,98	0,95	0,80	0,61	13 332 313
2	27 000 000	0,95	25 650 000	1,20	1,07	0,95	0,96	1,03	0,95	0,98	1,12	22 842 341
3	12 012 200	0,95	11 411 590	1,20	0,95	1,00	0,96	1,00	0,95	0,90	0,94	12 195 622
4	9 990 000	0,95	9 490 500	1,20	1,05	0,95	0,80	1,00	0,95	0,80	0,73	13 040 414
5	12 500 000	0,95	11 875 000	0,80	1,23	0,95	0,96	1,00	0,95	0,90	0,77	15 476 672
6	40 000 000	0,95	38 000 000	1,20	1,49	0,98	0,98	1,03	0,97	0,98	1,68	22 601 065
7	23 500 000	0,95	22 325 000	1,00	0,95	0,98	1,00	1,00	1,01	0,98	0,92	24 226 704
8	9 390 000	0,95	8 920 500	0,80	1,13	0,95	0,98	1,00	0,95	0,80	0,64	13 946 252
9	20 100 000	0,95	19 095 000	1,00	1,02	0,98	0,98	0,98	0,95	0,98	0,89	21 364 443
Celkem průměr											Kč	17 669 536
<b>Cena odhadnutá</b>											<b>Kč</b>	<b>17 670 000</b>
Minimum											Kč	12 195 622
Maximum											Kč	24 226 704
Směrodatná výběrová odchylka											s	4 957 345
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s	12 712 191
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s	22 626 881

Tabulka č. 13 – Ocenění přímým porovnáním – část 2

Pro vyloučení extrémních hodnot z databáze je použit Grubbsův test. Výsledek testu potvrzuje, že se v souboru nevyskytují žádné odlehlé hodnoty.

Číselné charakteristiky	průměr	17 669 536
	s	4 957 345
	$x_1$	12 195 622
	$x_n$	24 226 704
Testová kritéria	$T_1$	1,1042026
	$T_n$	1,3227176
Kritická hodnota testu		Výsledek:
n =	9	$T_1 < T_{1\alpha}$
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} =$	2,109	$T_n < T_{1\alpha}$

Tabulka č. 14 – Grubbsův test

Databáze zůstává v původním stavu. Výsledná cena se je stanovena průměrem podílů cen po redukci ku indexu odlišnosti (IO) a vyčíslena na 17 670 000 Kč.

### 5.2.2 Ocenění stavby výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové hodnoty je zapotřebí nejprve stanovit roční výši výnosů z nemovitosti. Tu představuje roční nájemné ze všech pronajatých prostor nemovitosti. Výše ročního nájemného byla stanovena podle přímého porovnání pronájmů srovnatelných nemovitostí. Databáze jsou sestaveny dvě. První z nich obsahuje pronájmy výrobních a skladovacích hal a je sestavena pro porovnání s halovým prostorem se 6 badmintonovými kurty. Druhá databáze je sestavena z pronájmů prostor využitelných pro sportovní účely a slouží pro porovnání s víceúčelovými sály.

Index odlišnosti pro porovnání hal byl stanoven podle následujícího vzorce:

$$IO = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

kde

IO index odlišnosti,

$K_1, \dots, K_n$  koeficienty odlišnosti dle různých kritérií, pro které platí:

srovnávací objekt je horší jak oceňovaný, pak  $K_1$  až  $K_n < 1$ ,

srovnávací objekt je lepší jak oceňovaný, pak  $K_1$  až  $K_n > 1$ ,

$K_1$ , koeficient úpravy dle polohy

- pro objekty nacházející se v brněnských průmyslových zónách, jako je např. Slatina, byl stanoven  $K_1 > 1$ , jelikož se jedná o haly výrobní a skladovací, pokud by se jednalo o sportovní objekty byl by  $K_1 < 1$ ,
- konkrétní koeficienty pro dané lokality jsou: Slatina, Přízřenice, Brno-jih –  $K_1 = 1,2$ , Líšeň, Trnitá -  $K_1 = 1$ , Brno-střed -  $K_1 = 0,80$

$K_2$  koeficient úpravy dle vybavení objektu

- zohledňují se zejména šatny, WC, sprchy a administrativní plochy
- koeficient nabývá hodnot 0,95, 0,98 a 1,

$K_3$  koeficient úpravy dle technického stavu

- konkrétní koeficienty nabývají hodnot: výborný –  $K_4 = 1$ , velmi dobrý –  $K_4 = 0,98$ , dobrý –  $K_4 = 0,96$ , špatný -  $K_4 = 0,8$

$K_4$  koeficient úpravy dle možnosti parkování

- zohledňuje se možnost parkování v areálu, velikost parkovací plochy, počet parkovacích míst a zpoplatnění parkování

$K_5$  koeficient úpravy dle ENB

- konkrétní koeficienty pro různé kategorie jsou: A –  $K_5 = 1,01$ , B –  $K_5 = 1$ , C –  $K_5 = 0,99$ , D –  $K_5 = 0,98$ , E –  $K_5 = 0,97$ , F –  $K_5 = 0,96$ , G –  $K_5 = 0,95$

$K_6$  koeficient úpravy dle úvahy znalce

- cena je redukována nebo naopak navyšována podle odborného uvážení znalce



Přímé porovnání - část 1		
č.	Lokalita	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
Oceň. objekt	Brno-Líšeň	1122
1	Brno-Trnitá	1000
2	Brno-jih	1700
3	Brno-Slatina	2700
4	Brno-Slatina	5000
5	Brno-Slatina	8064
6	Brno-jih	766
7	Brno-Přízřenice	5240
8	Brno-jih	900
9	Brno-střed	655

Tabulka č. 15 – Stanovení výše nájemného pro halu - část 1

Přímé porovnání - část 2											
Č.	Cena požadovaná	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	IO K <sub>1</sub> × ... × K <sub>6</sub>	Cena odvozená
	Kč/m <sup>2</sup> /rok		Kč/m <sup>2</sup> /rok								Kč/m <sup>2</sup> /rok
1	800	0,95	760	1,00	0,95	0,96	0,98	0,95	0,85	0,72	1 053
2	1 150	0,95	1 093	1,20	1,00	0,96	1,00	0,95	0,90	0,98	1 109
3	850	0,95	808	1,20	1,00	0,98	1,00	0,95	0,80	0,89	903
4	1 529	0,95	1 453	1,20	1,00	1,00	1,00	0,99	0,90	1,07	1 359
5	1 176	0,95	1 117	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,03	1 089
6	1 400	0,95	1 330	1,20	1,00	1,00	0,98	0,95	0,90	1,01	1 323
7	1 573	0,95	1 494	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,03	1 456
8	1 100	0,95	1 045	1,20	1,00	1,00	1,00	0,95	0,90	1,03	1 019
9	828	0,95	787	0,80	1,00	0,96	1,00	0,95	0,90	0,66	1 198
Celkem průměr										Kč/m <sup>2</sup> /rok	1 168
Minimum										Kč/m <sup>2</sup> /rok	903
Maximum										Kč/m <sup>2</sup> /rok	1 456
Směrodatná výběrová odchylka										s	180
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	988
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	1 348
Cena odhadnutá (zaokrouhleno)											1 200

Tabulka č. 16 – Stanovení výše nájemného pro halu - část 2

Grubbsův test potvrdil, že se v databázi nevyskytují žádné odlehlé hodnoty.

Číselné charakteristiky	průměr	1 168
	s	180
	$x_1$	903
	$x_n$	1 456
Testová kritéria	$T_1$	1,4663913
	$T_n$	1,6033667
Kritická hodnota testu		Výsledek
n = 9		$T_1 < T_{1\alpha}$
$T_{1\alpha} = T_{n\alpha} = 2,109$		$T_n < T_{1\alpha}$

Tabulka č. 17 – Grubbsův test pro nájem z haly

Index odlišnosti je pro výpočet výše nájemného ze sportovních sálů stanoven stejně. Jediné v čem se liší je koeficient  $K_1$ , pro který platí:

$K_1$ , koeficient úpravy dle polohy

- konkrétní koeficienty pro dané lokality jsou: Brno-střed –  $K_1 = 1,2$ ,  
Trnitá -  $K_1 = 1,17$ , Ponava, Lesná -  $K_1 = 1,03$ , Řečkovice, Bohunice  
–  $K_1 = 1$

Přímé porovnání - část 1		
Č.	Lokalita	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
Oceň. objekt	Brno-Líšeň	212
1	Brno-střed	70
2	Brno-Ponava	194
3	Brno-střed	160
4	Brno-Trnitá	145
5	Brno-Lesná	290
6	Brno-Řečkovice	144
7	Brno-Bohunice	360
8	Brno-Trnitá	120

Tabulka č. 18 – Stanovení výše nájemného pro sály – část 1

Přímé porovnání - část 2											
Č.	Cena požadovaná	K <sub>CR</sub>	Cena po redukci	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena odvozená
	Kč/m <sup>2</sup> /měsí c		Kč/m <sup>2</sup> /měs íc								Kč/m <sup>2</sup> /měsí c
1	176	0,95	167	1,20	1,00	1,00	0,98	0,95	1,20	1,34	125
2	80	0,95	76	1,03	1,00	1,00	0,98	0,95	0,95	0,91	83
3	104	0,95	99	1,20	0,95	1,00	0,98	0,95	0,95	1,01	98
4	48	0,95	46	1,17	0,98	0,96	0,98	0,95	0,80	0,82	56
5	55	0,95	52	1,03	0,98	0,96	1,00	0,95	0,80	0,74	71
6	139	0,95	132	1,00	0,95	0,96	0,98	0,95	1,05	0,89	148
7	133	0,95	126	1,00	0,98	1,00	1,03	0,99	1,05	1,05	120
8	175	0,95	166	1,17	0,98	1,00	0,98	0,97	1,05	1,14	145
Celkem průměr										Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	106
Minimum										Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	56
Maximum										Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	148
Směrodatná výběrová odchylka										s	34
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	72
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	140
Cena odhadnutá (zaokrouhleno)										Kč/m <sup>2</sup> /rok	1 300

Tabulka č. 19 – Stanovení výše nájemného pro sály – část 2

Extrémní hodnoty se podle Grubbse v databázi nevyskytují.

Číselné charakteristiky	průměr	106
	s	34
	x <sub>1</sub>	56
	x <sub>n</sub>	148
Testová kritéria	T <sub>1</sub>	1,4571704
	T <sub>n</sub>	1,2374964
Kritická hodnota testu		Výsledek:
n =	8	T <sub>1</sub> < T <sub>1α</sub>
T <sub>1α</sub> =T <sub>nα</sub> =	2,031	T <sub>n</sub> < T <sub>1α</sub>

Tabulka č. 20 – Grubbsův test pro nájem ze sálů

Výše nájemného je stanovena na 1200 Kč/m<sup>2</sup>/rok za halový prostor a 1300 Kč/m<sup>2</sup>/rok za sportovní sály.

Náklady, které se uvažují ve výpočtu výnosové hodnoty, jsou pojištění nemovitosti, odpisy, údržba a drobné opravy, správa nemovitosti a daň z nemovitosti. Pojištění nemovitosti

bylo stanoveno procentuálním odhadem z reprodukční ceny nemovitosti. Náklady na údržbu se uvažují průměrné za delší dobu, což zpravidla činí 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny. Pro výpočet je počítáno s údržbou ve výši 0,5 % z reprodukční ceny. Daň z nemovitosti je vypočtena podle zákona č. 338/1992 Sb. Výpočet daně z nemovité věci je uveden v tabulce č. 22.

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Prostor	Podlahová plocha	Kč/m2/rok	Kč/rok
Sportovní hala s administrativou	1122,4	1 200	1 346 880
Sál I	39,3	1 300	51 090
Sál II	70,2	1 300	91 260
Sál III	102,5	1 300	133 250
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč/rok	1 622 480
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	39 670 782
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	39 267 324
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	0,5
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,33
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,033
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	22 101
Pojištění (0,8*RC)/1000		Kč	31 737
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	781 757
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy (0,5 % z RC)		Kč	198 354
Správa nemovitostí		Kč	39 671
Jiné náklady		Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0,00
Celkem výdaje ročně		Kč	1 073 620
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem		Kč	1 622 480
Výdaje ročně celkem		Kč	1 073 620
Čisté roční nájemné		Kč	548 860
Výpočet výnosové hodnoty			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?		ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné		Kč	548 860
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)		Kč	7 800 000

Tabulka č. 21 – Ocenění výnosovou metodou

<b>Výpočet daně z nemovité věci</b>	
základ daně (zastavěná plocha)	1 028
základní sazba daně (Kč/m <sup>2</sup> )	10
počet pater (mimo přízemí)	2
navýšení za 1 patro (Kč)	0,75
navýšení (Kč)	1,5
navýšená sazba daně	11,5
koeficient	1,5
místní koeficient pro město Brno	není zaveden
<b>Daň ze stavby</b>	<b>17 734</b>
základ daně (nezastavěná zpevněná plocha pozemku)	856
sazba daně (ostatní plocha) (Kč/m <sup>2</sup> )	5
základ daně (ostatní plocha)	438
sazba daně (ostatní plocha) (Kč/m <sup>2</sup> )	0,2
<b>Daň z pozemku</b>	<b>4 368</b>
<b>Celková daň z nemovité věci</b>	<b>22 101</b>

*Tabulka č. 22 – Daň z nemovité věci*

Míra kapitalizace byla přejata z přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Hodnota míry kapitalizace nemovitých věcí pro sport typu haly je 7.

Hodnota nemovitosti oceněné výnosovou metodou činí **7 800 000 Kč**.

### **5.2.3 Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy**

Pro zjištění hodnoty pozemku tržním způsobem je použita Naegeliho metoda třídy polohy upravená pro české prostředí. Oceňovanému pozemku je v každém klíči přiřazena hodnota 1-8 na základě slovního popisu jednotlivých kritérií:

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| 1. klíč | Všeobecná situace   | 4 |
|         | - obytná místa větších měst   |   |
| 2. klíč | Intenzita využití pozemku   | 4 |
|         | - vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením        |   |
| 3. klíč | Dopravní relace k velkoměstu  | 4 |
|         | - obytná místa v blízkosti dopravy, 15 min do centra vlastním vozem |   |
| 4. klíč | Obytný sektor   | X |
|         | - neuvažuje se  |   |
| 5. klíč | Řemesla, průmysl, administrativa, obchod.                           | 4 |
|         | - praxe svobodných povolání   |   |

Průměrný klíč třídy polohy je snížen o 1 třídu kvůli blízkosti rušivě působícímu průmyslovému zařízení, výsledný klíč je tedy roven 3. Podle klíče polohy je stanoven procentuální podíl pozemku 9 % z ceny souboru stavba + pozemek. Plocha pozemku není trojnásobně větší než zastavěná plocha stavby, pozemek lze bez problémů ocenit.

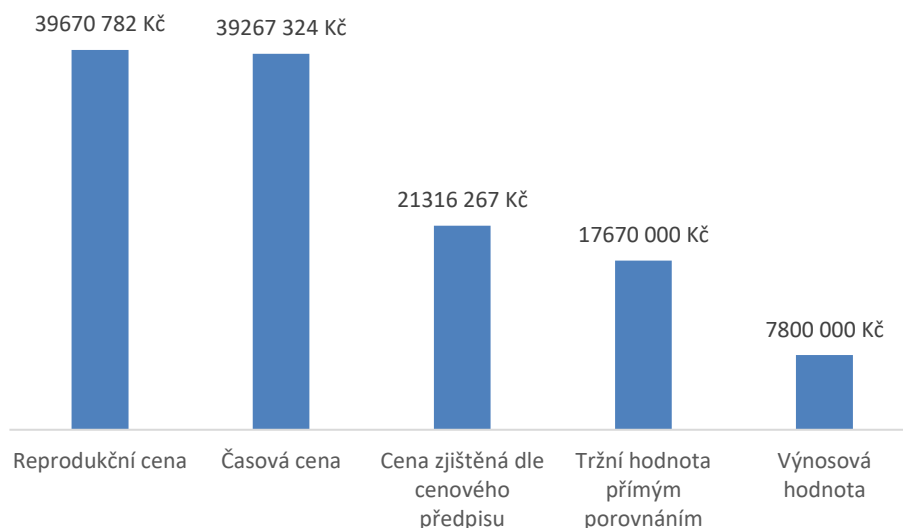
Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel		Výpočet
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst	4
II - Intenzita využití pozemku	vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	obytná místa v blízkosti dopravy, 15 min. do centra vlastním vozem	4
IV - Obytný sektor	není obytnou stavbou	-
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	praxe svobodných povolání	4
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	-
VII - Redukující faktory	blízko ležící průmyslová zařízení	-1
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b>(4+ 4 + 4 + 4) / 4 - 1 =</b>	<b>3,00</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>9,00</b>
Reprodukční cena všech staveb (RC)	Kč	<b>39 670 782</b>
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	3 570 370
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	2 320
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	1 028
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jedn.. ceny pozemku		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	2 320
Výměra přebývající plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	1 539
Cena základní plochy (Cz)	Kč	3 570 370
<b>Cena celého pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>3 570 370</b>

*Tabulka č. 23 – Ocenění pozemku s venkovními úpravami Naegeliho metodou*

Cena pozemku určená Naegeliho metodou s venkovními úpravami je **3 570 370 Kč**.

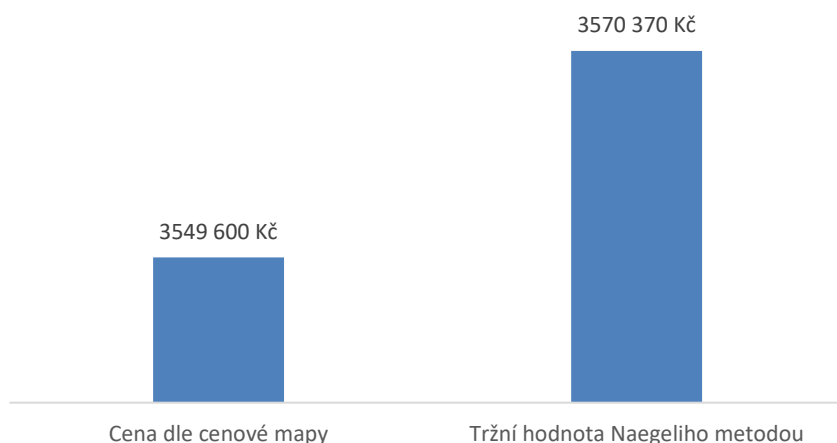
### 5.3 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ

V následující kapitole jsou uvedeny výsledné ceny zjištěné podle oceňovacích metod. Pro přehlednost jsou uspořádány do grafu. Nejdříve jsou zvlášť členěny stavby a pozemky, poslední graf uvádí cenu celého sportovního areálu.



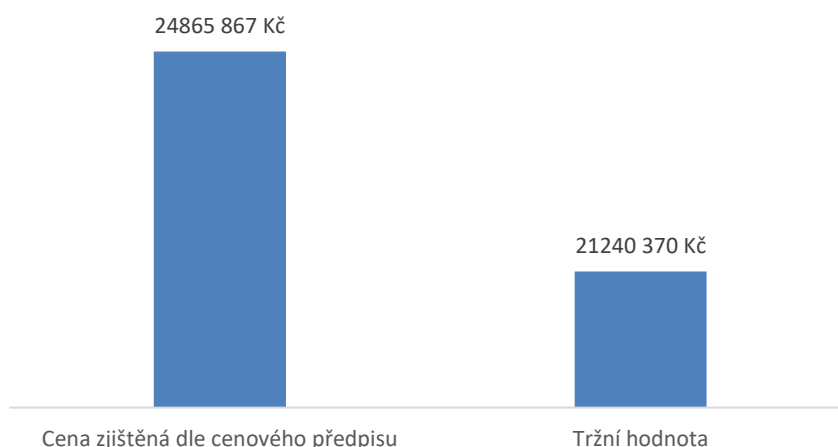
*Graf č. 1 – Cena stavby*

Nejvyšší cena je cena reprodukční, která reprezentuje náklady vynaložené na pořízení stavby. Druhá nejvyšší je cena časová, což je cena reprodukční snižená o opotřebení stavby. Cena zjištěná dle cenového předpisu je třetí. Nejvyšší vypovídací hodnotu z hlediska trhu má cena obvyklá, která je čtvrtá nejvyšší. Nejnižší je výnosová hodnota.



*Graf č. 2 – Cena pozemku*

První cena je cena pozemku dle cenové mapy. Cenové mapy jsou sestavovány na základě uskutečněných prodejů. Tento údaj má vysokou vypovídací hodnotu. Druhá, cena obvyklá, je stanovena Naegeliho metodou třídy polohy. Jedná se o tržní způsob o ocenění a je běžné, že tržní hodnoty jsou obvykle nižší než ceny zjištěné dle vyhlášky. V tomto případě je tomu naopak.



*Graf č. 3 – Cena sportovního areálu celkem*

Poslední graf zobrazuje ocenění celého sportovního areálu. Tržní hodnota vychází o málo nižší než je cena zjištěná. Čím jsou si ceny blíže, tím lépe, jelikož se vyhláška snaží přiblížit cenu zjištěnou ceně obvyklé pomocí koeficientů trhu a polohy.

## 6 ANALÝZA VHODNÉHO VYUŽITÍ OBJEKTU

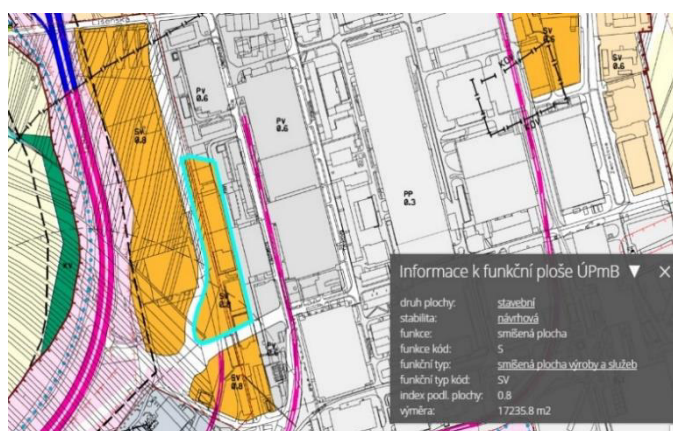
Potenciál badmintonové haly není v současné době plně využit. Hala disponuje šesti badmintonovými kurty a třemi víceúčelovými sály. Aktuálně je objekt využit pouze jednoúčelově, v provozu je všech šest kurtů, sály žádnou náplň nemají.

Tato kapitola je zaměřena na hledání možných variant využití výhodnějších, než je aktuální stav, a přípustných z hlediska legálnosti podle územního plánu, nákladnosti, technické proveditelnosti a výnosnosti. Možné varianty využití jsou vybrány s ohledem na stav realitního trhu a konkurenci sportovišť v Brně a zejména pak s ohledem na aktuálně nejžádanější typy halových sportů.







## 6.1 MOŽNOSTI VYUŽITÍ DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dle platného územního plánu je pozemek vymezen jako plocha stavební. Z hlediska stability území se jedná o plochu návrhovou, tedy území, kde se v blízké budoucnosti předpokládá změna nebo intenzita využití. Barva v územním plánu představuje požadovanou budoucí funkci v území. Plocha pozemku je vyznačena sytě žlutou barvou s písmeny SV, která představuje funkční typ smíšené plochy výroby a služeb. Tento typ funkční plochy slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení. Důležité z hlediska účelu této práce je, že legálně přípustné jsou i stavby pro sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.



Obrázek č. 8 – Územní plán

	<b>SMÍŠENÉ PLOCHY</b> - jsou určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách.  Podrobnější účel využití je stanoven FUNKČNÍMI TYPY:
	<b>SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB</b> - slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.
	<b>SMÍŠENÉ PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB</b> - slouží převážně k umístění výrobních provozoven, které podstatně neruší bydlení.
	<b>JÁDROVÉ tj. SMÍŠENÉ PLOCHY CENTRÁLNÍHO CHARAKTERU</b> - slouží převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury.

Obrázek č. 9 – Legenda k ÚP

## 6.2 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S NEMOVITOSTMI PRO SPORT

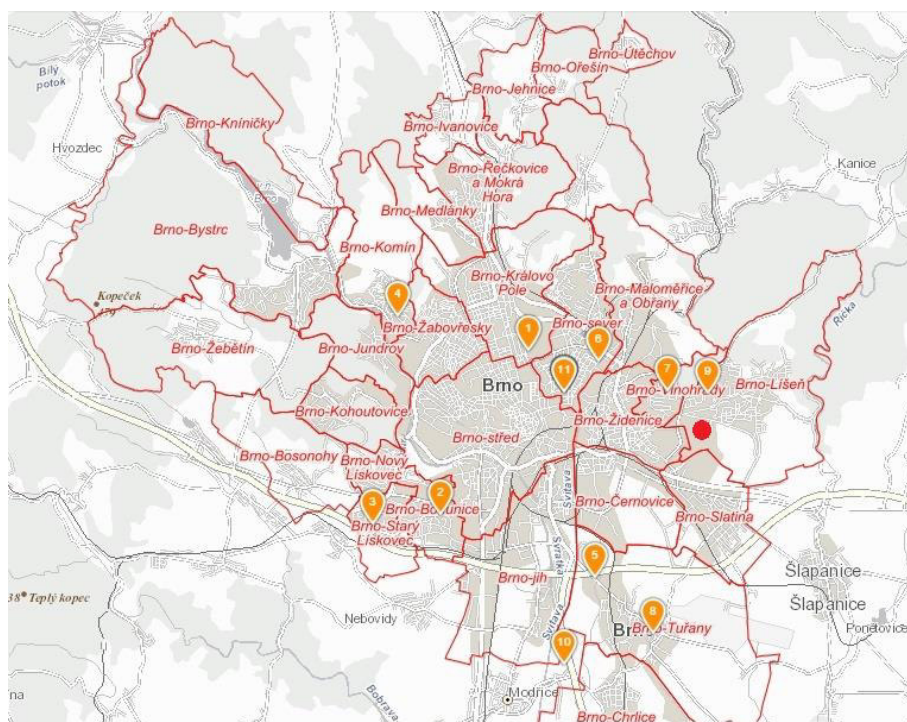
Realitní trh s nemovitostmi pro sport na území města Brna není velice rozsáhlý. Obdobná situace platí i pro trh v rámci celé České republiky. Nízká nabídka odpovídá nízké poptávce po těchto nemovitostech. Budovy a haly pro sport se v Brně v současné době vůbec neprodávají. Stejná situace je u pronájmů sportovních staveb. Pokud se podnikatel rozhodne investovat peníze do nemovitosti pro sport, většinou upřednostní výstavbu nového objektu dle vlastních požadavků. Adaptace stávajícího objektu pro sportovní účely může být často velmi složitá z hlediska hygienických a jiných požadavků na sportovní stavby a zejména prostorových nároků jednotlivých sportů. Nejvíce jsou na trhu zastoupeny pronájmy víceúčelových sálů, které jsou součástí polyfunkčních objektů. Využívány jsou zejména tanečními školami a soukromými lektory jógy a jiných pohybových aktivit.



- [illegible]



10. Planet bowling, U Dálnice 777, 664 42 Modřice
11. Sport Balkán (bowling, hot yoga, squash, laser game, kulečnick, stolní fotbal),  
Jugoslávská 713/5, 613 00 Brno-sever

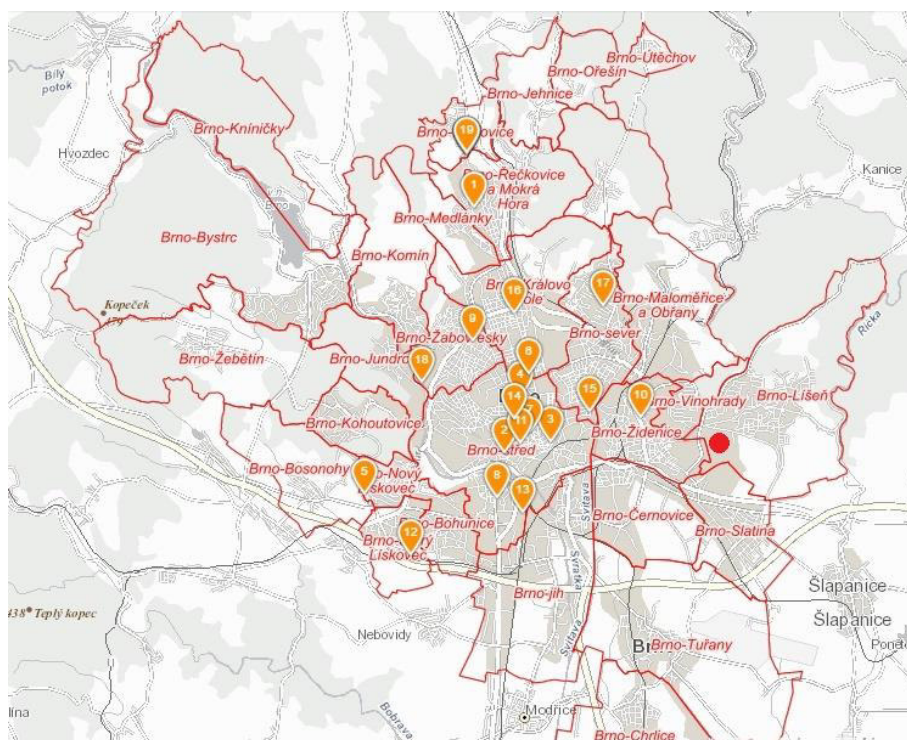


Obrázek č. 12 – Bowling – mapa konkurence

### ***Fitness***

1. Sportareál družstevní, Družstevní 21, 621 00 Brno-Řečkovice a Mokrý Hora
2. Big One Fitness, Václavská 6, 602 00 Brno-střed
3. Big One Fitness Club, Benešova 14, 602 00 Brno
4. Spinning a Fitness, Kounicova 685/20, 602 00 Brno-střed
5. Fit4all, Chironova 8, 642 00 Brno
6. Blue Gym, Kotlářská 989/51 a, 602 00 Brno-střed
7. ELITE wellness a fitness centrum, Husova 200/16, 602 00 Brno-střed
8. Velký průvan, Vídeňská 281/77, 639 00 Brno-střed-Štýřice
9. EXPRESKA, nám. Svornosti 2573/6, 616 00 Brno-Žabovřesky
10. Miš Maš Fitness Centrum, Gajdošova 7, 615 00 Brno-Židenice
11. Power Fitness, Pekařská 25, 602 00 Brno-střed
12. Studio Limetka, U Leskavy 730/32, 625 00 Brno
13. AZ Fitness s. r. o., Budova AZ Tower, Pražákova 1008/69, 639 00 Brno-střed
14. BFIT.CZ, Údolní 529/29, 602 00 Brno
15. Old Style Gym, Cejl 107, 602 00 Brno-střed

16. Bodyactive studio Fitness, Palackého třída 3063/45, 1.patro, 612 00 Brno-Královo Pole
17. FRIENDS FITNESS, Arbesova 12, 638 00 Brno-sever
18. Club Classic (tenis, badminton, volejbal, squash, fotbal, posilovna), Žabovřeská 3, 616 00 Brno-Žabovřesky
19. Sportcentrum Ivanovice (squash, badminton, stolní tenis, cvičení), Černohorská 245/22, 621 00 Brno-Ivanovice



Obrázek č. 13 – Fitness – mapa konkurence

### ***Horolezecké stěny***

1. HUDY lezecká stěna, Vídeňská 297/v, 639 00 Brno-střed
2. Boulder Brno, Jaroslava Foglara 13, 639 00 Brno
3. Lezecké centrum Klajda, Kulkova 30, 614 00 Brno
4. Lezecká stěna Duro Singing Rock, Slaměnickova 23 b, 614 00 Brno
5. KOMEČ (horolezecká stěna, tenis, ping pong, ...), Hněvkovského 62, 617 00 Brno-jih





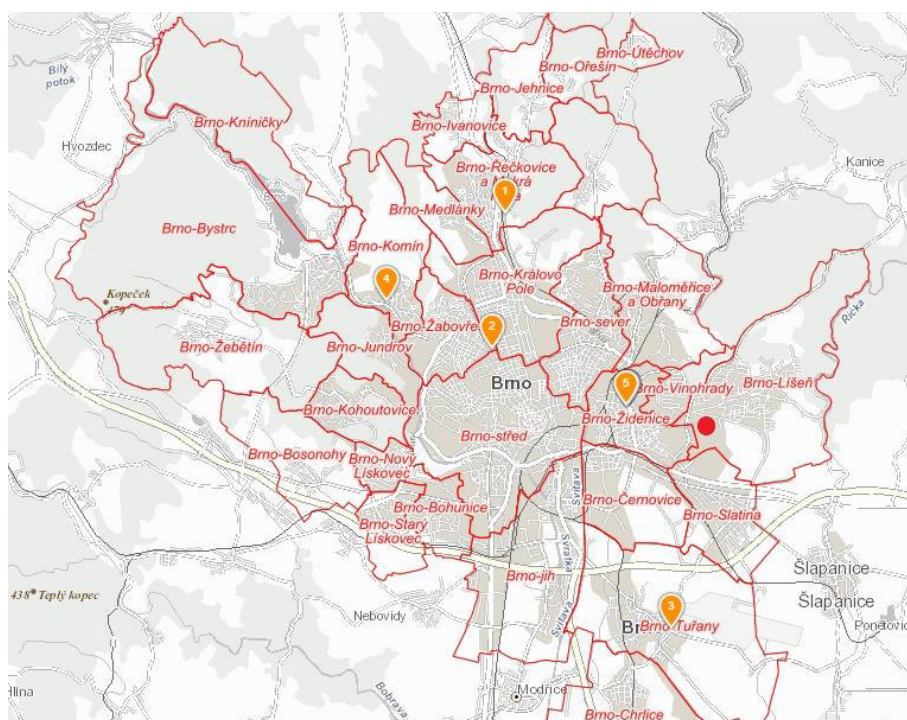
4. Yoga Centrum Brno, Fanderlíkova 3174/74 a, 616 00 Brno-Žabovřesky
5. SPORTMAX (spinning, power jóga, fitbox, pilates, fitness, squash, badminton, stolní tenis, snookball) Štouračova 1154/1 a, 635 00 Brno-Bystrc
6. Sport Balkán (bowling, hot yoga, squash, laser game, kulečnick, stolní fotbal), Jugoslávská 713/5, 613 00 Brno-sever

### ***Lukostřelba***

1. Patriot Brno, Podhájí, 612 00 Brno

### ***Sokolovny***

2. TJ Sokol, Kounicova 22/77 b, Veverčí, 602 00 Brno
3. Sokolovna – Tuřany, Hanácká, 620 00 Brno-Tuřany
4. TJ Sokol Komín, Dělnická 316/23, 624 00 Brno-Komín
5. Sokol Brno Židenice, Gajdošova 1300/18, 615 00 Brno-Židenice



*Obrázek č. 16 – Lukostřelba a sokolovny – mapa konkurence*

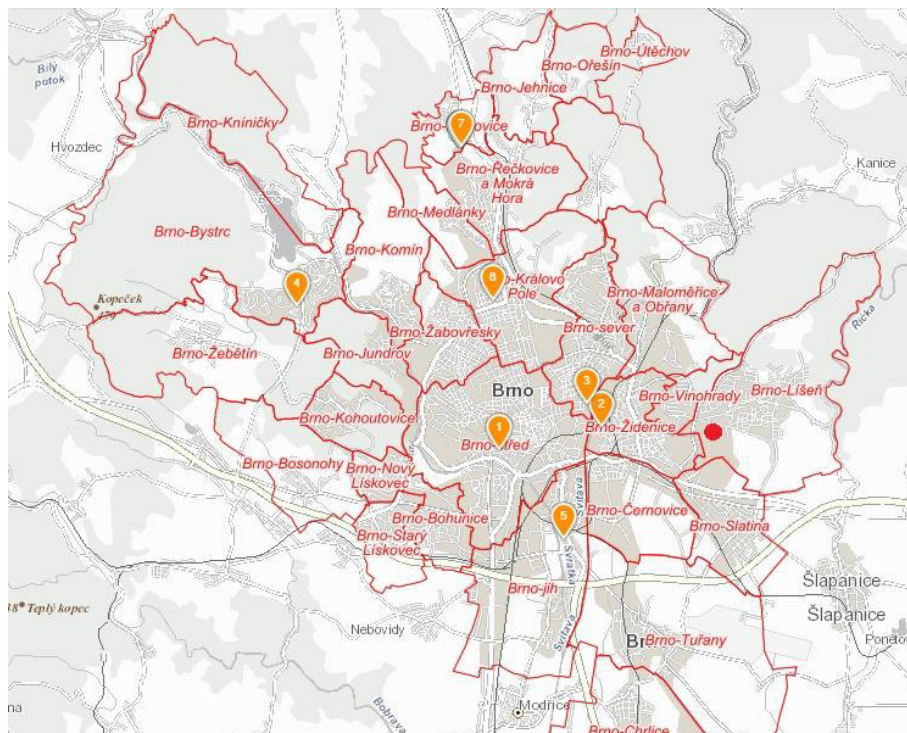
### ***Squash***

6. Squash Slovan Brno, Štolcova 693/6, 618 00 Černovice
7. Squashové a ricochetové centrum EKS, Příční 120/12, 615 00 Brno-střed-Zábrdovice
8. Squash a Sport centrum Moravská Slavia, Polní, 639 00 Brno-střed
9. Club Classic (tenis, badminton, volejbal, squash, fotbal, posilovna), Žabovřeská 3, 616 00 Brno-Žabovřesky

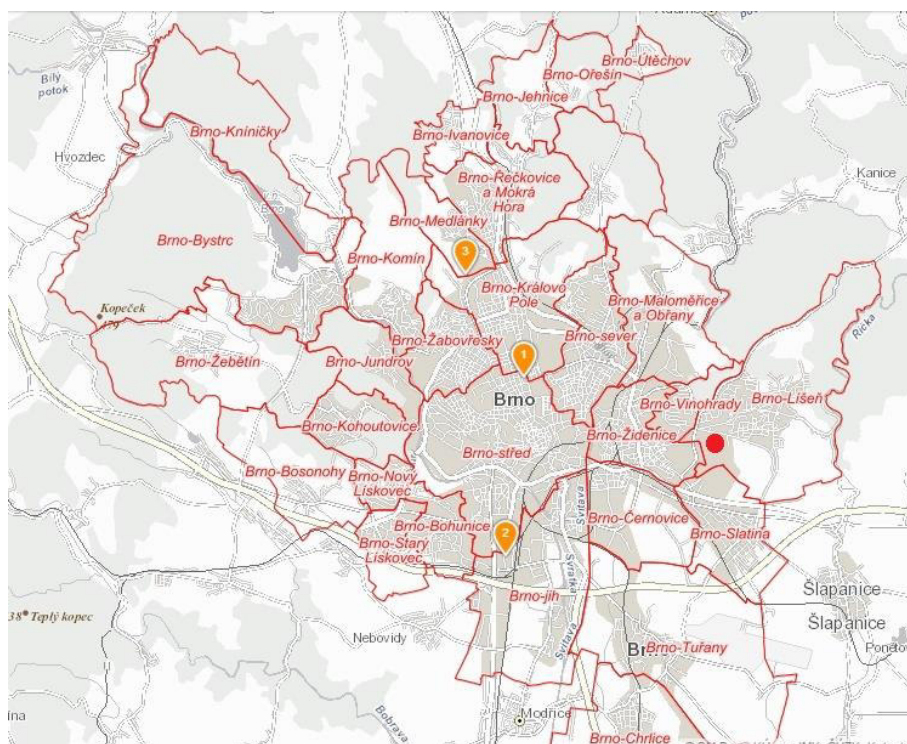


- [illegible]





Obrázek č. 18 – Stolní tenis – mapa konkurence



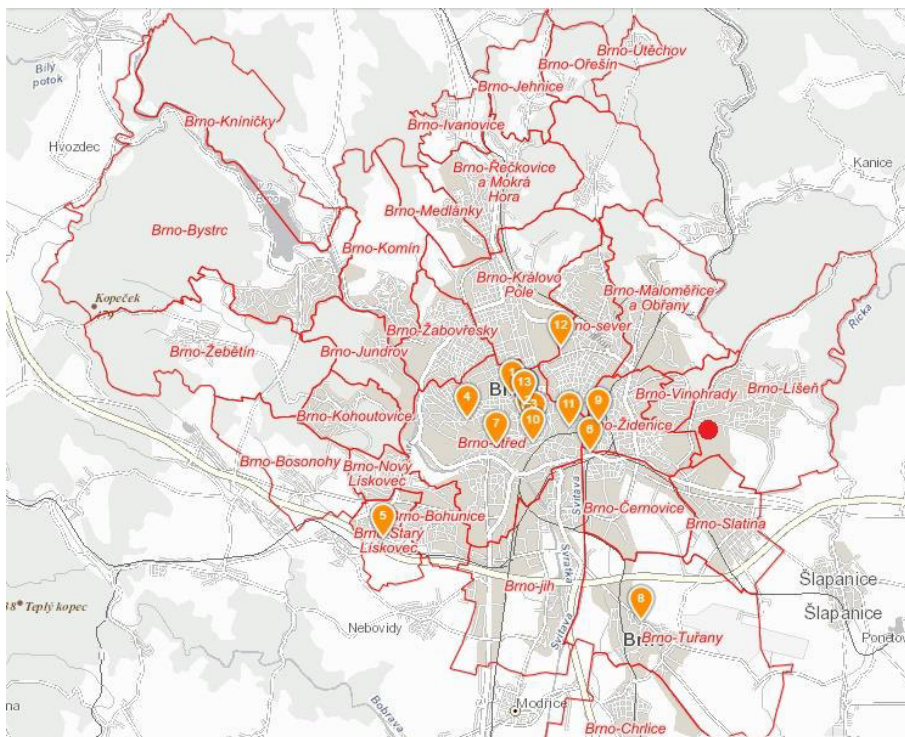
Obrázek č. 19 – Střelnice – mapa konkurence

### **Střelnice**

1. Trigger Service, Kotlářská 51 a, 602 00 Brno
2. AWIW Brno, Pražákova 752/50 d, 619 00 Brno
3. BH Magnum Club Brno s. r. o., Purkyňova 118, 612 00 Brno

## *Taneční studia*

1. DECADANCE Pole dance studio, Pekárenská 330/12, 602 00 Brno
2. Dance Institut Blanca, Rašínova 2, Brno
3. Citadela Mefisto, Poštovská 68/3, 602 00 Brno
4. Taneční studio NO FEET, Vaňkovo nám. 914/1 a, 602 00 Brno
5. Taneční studio B-Fresh, Klobásova 37/34, 62500 Brno-Starý Lískovec
6. Taneční studio Stolárna, Olomoucká 14, 618 00 Brno-Černovice
7. Centrum Tance, Václavská 237/6, 603 00 Brno-střed
8. Taneční studio Kometa, Tuřanská 403/11 a, 620 00 Brno-Tuřany
9. Taneční studio Šámalka, Šámalova 62, 615 00 Brno-Židenice
10. Taneční škola Dynamic, Bašty 413/2, 602 00 Brno
11. Taneční škola Starlet, Špitálka 253/6, 615 00 Brno-střed-Zábrdovice
12. Taneční škola DANZA, tř. Gen. Píky 4, 613 00 Brno-sever
13. Balladine – škola tance, Moravské nám. 754/13, 602 00 Brno-střed



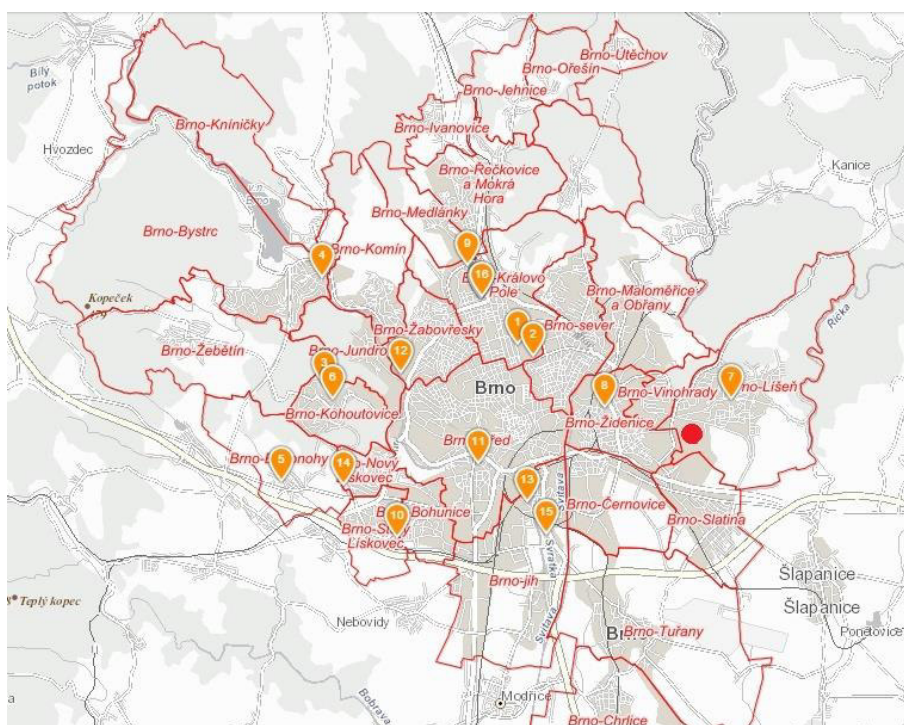
Obrázek č. 20 – Taneční studia – mapa konkurence

## Tenisové haly

1. Tenisová hala, Sportovní 586/2c, 602 00 Brno
2. Tenisová a badmintonová hala BLTC v Lužánkách, Drobného 571/47, 602 00 Brno-Královo Pole
3. Calcio, Voříškova 864/59, Brno-Kohoutovice, 623 00 Brno



4. Bystrcký tenisový klub, Jakuba Obrovského 2, 635 00 Brno-Bystrc
5. TK Brno Bosonohy, Hoštická, 642 00 Brno-Bosonohy
6. Sportovní areál Marais, Voříškova 864/59, Brno-Kohoutovice, 623 00 Brno
7. TC MJ Tenis Brno, Novolišeňská 10, 628 00 Brno-Líšeň
8. Zetor Brno – ŽLTC, Bubeníčková 52, 615 00 Brno-Židenice
9. TC Brno, Herčíkova 2499/19, 612 00 Brno-Královo Pole
10. Roci s. r. o., U Leskavy 781, 625 00 Brno-Bohunice
11. Tenisový klub Moravská Slavia, Polní 6, 639 00 Brno-střed
12. Club Classic (tenis, badminton, volejbal, squash, fotbal, posilovna), Žabovřeská 3, 616 00 Brno-Žabovřesky
13. Centrum Viktoria (volejbal, squash, badminton, tenis), Vodařská 232/2, 619 00 Brno-jih
14. Fit4all (fitness, tenis, badminton, relaxace), Chironova 8, 642 00 Brno
15. KOMEC (horolezecká stěna, tenis, ping pong, ...), Hněvkovského 62, 617 00 Brno-jih
16. Sport centrum Srbská (tenis, volejbal, nohejbal, malá kopaná, házená, stolní tenis, stolní fotbal, šipky), Srbská 4, 612 00 Brno-Královo Pole



Obrázek č. 21 – Tenis – mapa konkurence

#### ***Víceúčelová sportoviště***

1. Club Classic (tenis, badminton, volejbal, squash, fotbal, posilovna), Žabovřeská 3, 616 00 Brno-Žabovřesky

- [illegible]

69

## 6.4 SWOT ANALÝZA

Aby bylo možné správně vyhodnotit budoucí vývoj a využití objektu, je nutné zaměřit se na možné rezervy a potenciál objektu, jakož i na další faktory, které mohou budoucnost objektu ovlivnit kladným i negativním způsobem. K tomu nám velmi dobře poslouží metoda SWOT analýzy.

SWOT analýza by nám měla pomoci stanovit vizi do budoucna:

- rozvojem silných stránek,
- odstraněním slabých stránek
- využitím příležitostí
- vyhnutím se rizikům.

Silné stránky (Strengths)	Slabé stránky (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Novostavba</li> <li>• Technické provedení</li> <li>• Dobré dispoziční řešení</li> <li>• Snadná adaptace na jiný typ využití</li> <li>• Kapacita parkovacích míst</li> <li>• Vysoká obsazenost kurtů v odpoledních hodinách</li> <li>• V blízkosti rezidenčních čtvrtí Brno-Vinohrady a Brno-Líšeň</li> <li>• Ceny srovnatelné s konkurencí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nízká obsazenost kurtů v dopoledních hodinách</li> <li>• Špatná poloha v rámci obce</li> <li>• Špatná orientace v prostoru - rozsáhlý bývalý areál Zetoru, rozestavěné území, nedostatečné značení</li> <li>• Nedostatečné osvětlení ve večerních hodinách - území je neobydlené, periferie v rámci obce → lidé mají strach pohybovat se v místě pěšky</li> <li>• Dostupnost MHD - nejbližší zastávka ve vzdálenosti 1 km</li> <li>• Monofunkčnost</li> </ul>
Příležitosti (Opportunities)	Hrozby (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rozvojové území – v současné době zde probíhá nová výstavba</li> <li>• Nová sídla firem (např.: Česká televize) – slevy pro zaměstnance</li> <li>• Multisport karty – nepeněžní benefity pro zaměstnance firem</li> <li>• V blízkosti haly se nachází několik škol: Střední škola strojírenská a elektrotechnická, Základní škola Čejkovická → hodiny tělesné výchovy v dopoledních hodinách, slevy pro studenty</li> <li>• Pořádání turnajů</li> <li>• Domácí sportoviště pro sportovní kluby a oddíly</li> <li>• Využití pozemku pro venkovní sportovní vyžití (na úkor parkoviště)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konkurence - blízkost jiných sportovišť (od září 2016 - nově otevřená badmintonová hala XArena v městské části Brno – Slatina)</li> </ul>

Tabulka č. 24 – SWOT analýza

## **6.5 AKTUÁLNĚ NEJŽÁDANĚJŠÍ TYPY HALOVÝCH SPORTŮ**

### **6.5.1 Oblíbenost jednotlivých sportů u veřejnosti**

Nejoblíbenější sporty v České republice téměř kopírují ty zahraniční. Podle průzkumu internetového portálu [www.sportcentral.cz](http://www.sportcentral.cz) z roku 2012 jsou nejpobulárnější u veřejnosti ty sporty, které nepotřebují k provozování velkou výbavu.

Nejoblíbenějšími sporty v pořadí od nejvíce oblíbeného jsou: fotbal, cyklistika, lední hokej, volejbal, plavání, tenis, běh, lyžování, badminton a florbal. Nejčastěji provozovaný sport je naopak cyklistika, následuje fotbal, volejbal, běh, plavání, tenis, badminton, in-line bruslení, florbal a hokej. Důvodem, proč je hokej až na 10. místě, je pravděpodobně jeho finanční náročnost.

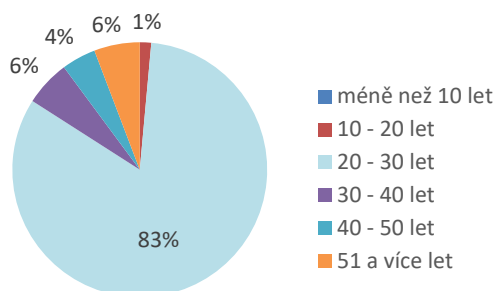
Naopak Česká unie sportu uvádí jako 10 nejoblíbenějších sportů fotbal, tenis, hokej, volejbal, florbal, golf, hokejbal, atletika, basketbal, a lyžování, podle velikosti členské základny.

### **6.5.2 Výsledky dotazníku**

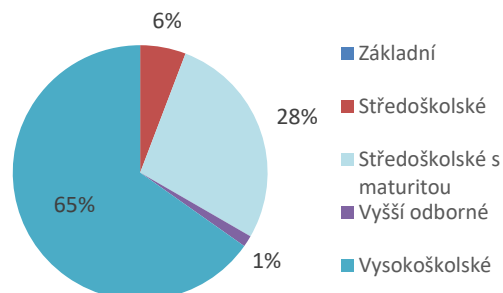
Pro přesnější zhodnocení oblíbenosti halových sportovních aktivit ve městě Brně byl proveden průzkum na základě sestaveného dotazníku. Dotazník byl elektronicky rozeslán zejména mezi studenty VUT, přes sociální síť [www.facebook.com](http://www.facebook.com) a v tištěné podobě byl připraven na recepci přímo pro návštěvníky badmintonové haly v Líšni.

Cílem průzkumu bylo zjistit, jakým sportům se občané města Brna pravidelně věnují, popřípadě jakým sportům by se v budoucnu rádi věnovali, jaká existuje ve městě pro daný typ sportu infrastruktura, jaké doprovodné služby by na sportovištích uvítali a kolik jsou ochotni do sportu a do vybavení nutného k jeho provozování investovat peněz.

Dotazník zodpovědělo celkem 69 respondentů, z toho bylo 30 mužů a 39 žen převážně vysokoškolského vzdělání. Průměrný věk respondentů je kolem 30 let.



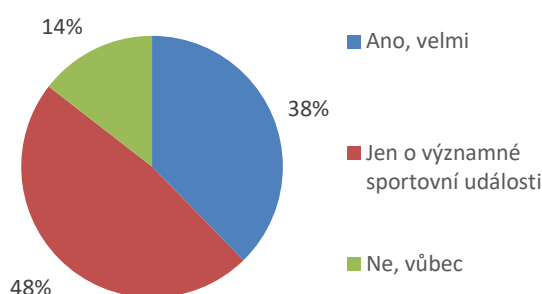
Graf č. 4 - Věkové rozpětí respondentů



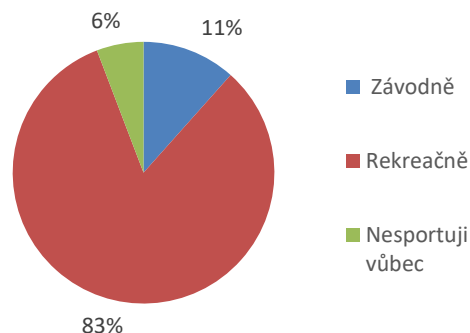
Graf č. 5 – Dosažené vzdělání respondentů

Z 69 respondentů se o sport zajímá 86 %, z toho 48 % jen o velmi významné sportovní události, 14 % dotázaných se o sport nezajímá vůbec.

Co se týče aktivního sportování, největší skupinu představují rekreační sportovci a to z 83 %. Profesionální sportovci jsou zastoupeni pouze z 11 %, 6 % dotázaných nesportuje vůbec. Další otázky byly zodpovězeny už jen sportujícími respondenty.

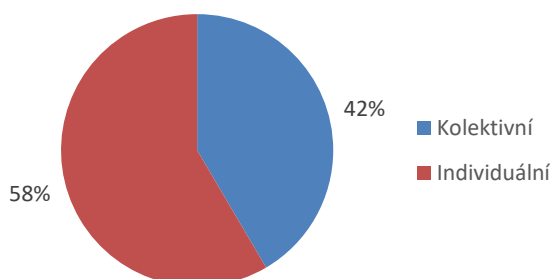


Graf č. 6 – Zájem respondentů o sport

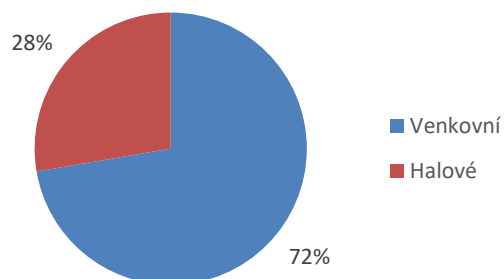


Graf č. 7 – Aktivní sportování

Na základě dotazníku bylo zjištěno, že největší popularitu u veřejnosti mají sporty spadající do kategorie venkovních individuálních sportovních aktivit.



Graf č. 8 – Preference sportů (kolektivní/individuální)

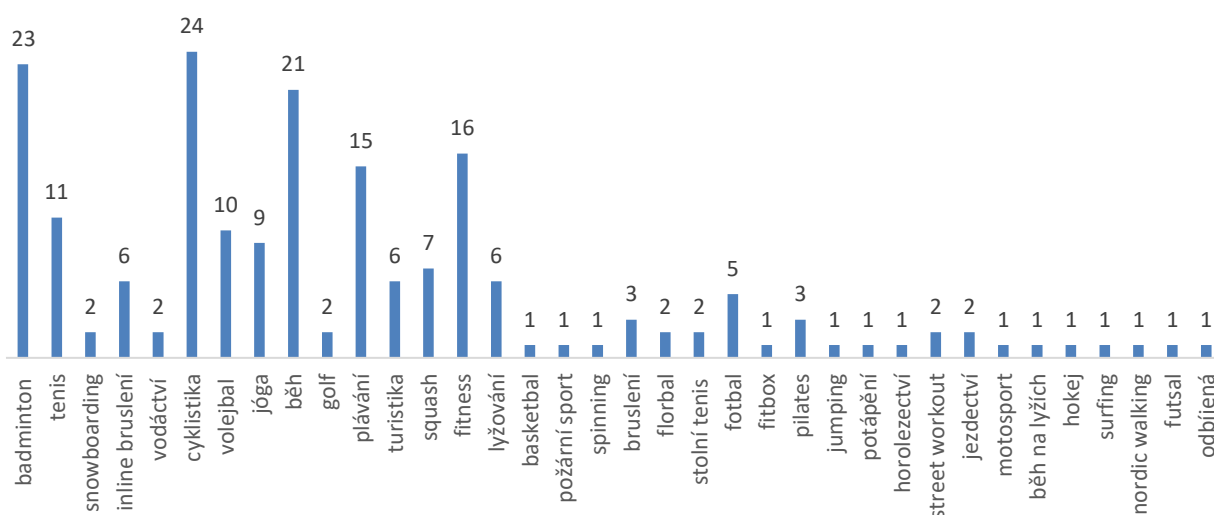


Graf č. 9 – Preference sportů (venkovní/halové)

Sportovní vyžití ve městě Brně je dle průměrného hodnocení velmi dobré. Za sportem mimo Brno dojíždí 12 % sportujících respondentů, ale jen u 3 % z nich je důvodem dojíždění absence sportoviště v Brně. Pouze 6 % chybí ve městě nějaký typ sportoviště. Jako chybějící sportoviště respondenti uvedli:

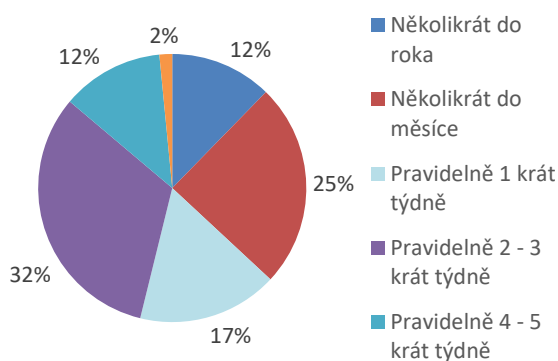
- curlingová hala
- celoročně přístupná ledová plocha
- venkovní crossfit
- skiareál.

V grafu č. 7 jsou uvedeny sporty, které respondenti provozují. Otázka byla v dotazníku položena jako otevřená, respondenti mohli uvést více než 1 sport.

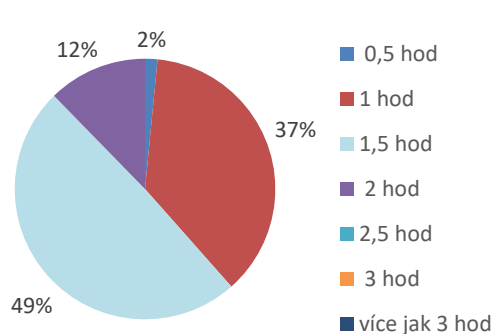


Graf č. 10 – Provozované sporty

Průměrně respondenti sportují 1–2krát do týdne. Délka jednoho tréninku v průměru činí 1–1,5 hodiny.



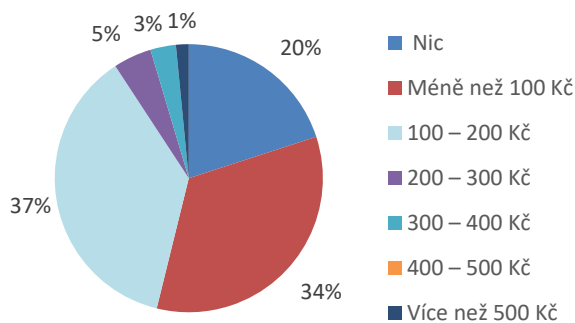
Graf č. 11 – Jak často respondenti sportují



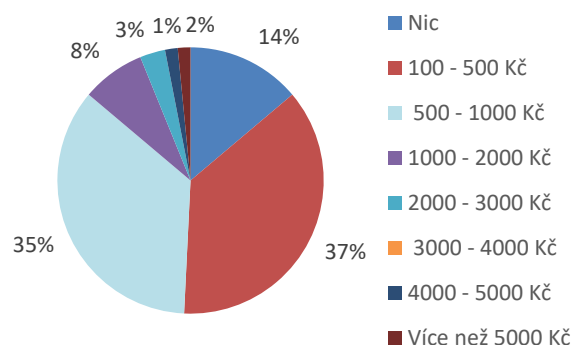
Graf č. 12 – Délka tréninku



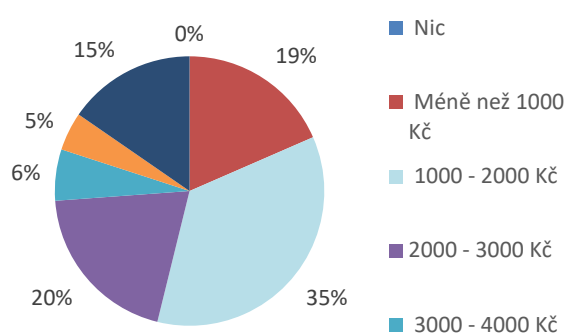
Hodina jednoho tréninku průměrně stojí přibližně 100 Kč. Měsíčně investují sportovci do svých sportovních aktivit v průměru 500 Kč, do sportovního vybavení přibližně 2400 Kč. Jako doprovodné služby by respondenti nejvíce uvítali možnost občerstvení a zapůjčení sportovního vybavení.



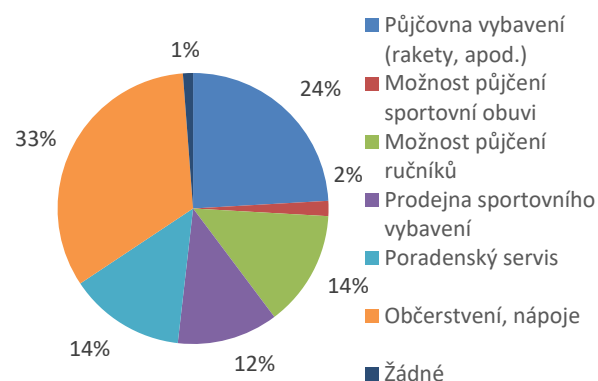
Graf č. 13 – Cena 1 hodiny tréninku



Graf č. 14 – Měsíční peněžní částka investovaná do sportu

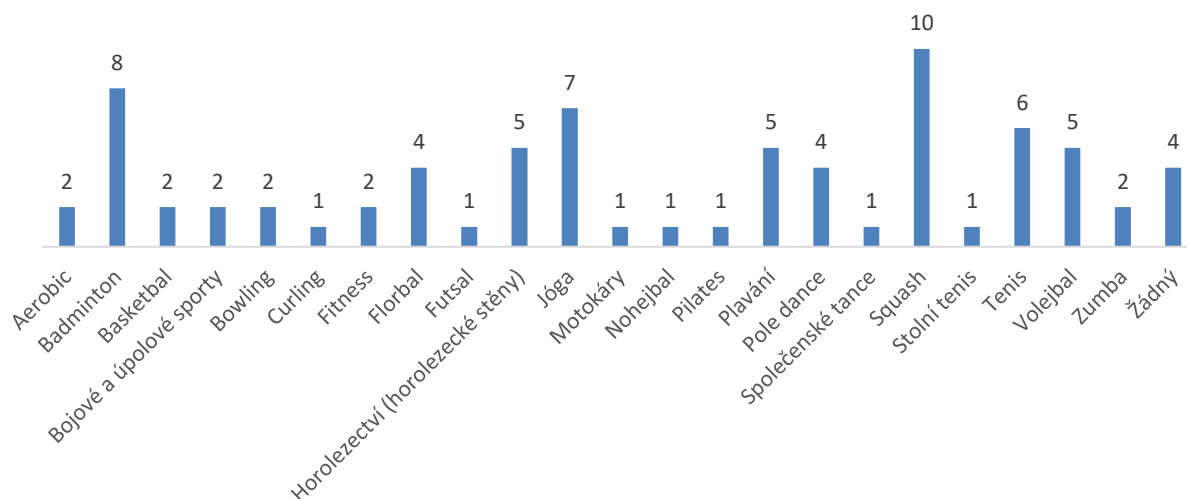


Graf č. 15 – Měsíčně investovaná peněžní částka do sportovního vybavení



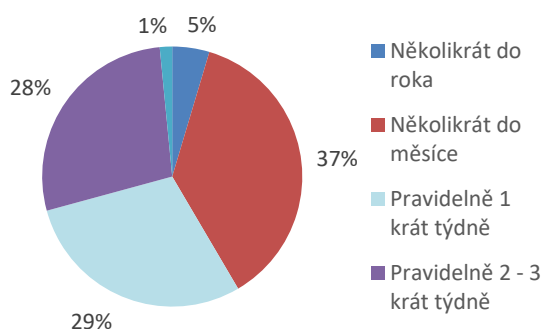
Graf č. 16 – Doprovodné služby na sportovištích

V otázce č. 17 si respondenti mohli vybrat z nabídky halový sport, kterému by se popřípadě chtěli v budoucnu věnovat. Někteří zvolili více než 1 možnost. Na otázku odpovídalo všech 69 respondentů, 91 % z nich by se vybranému sportu chtělo věnovat rekreačně, 3 % dotázaných by mělo zájem provozovat zvolený sport závodně a 6 % si žádný sport nevybralo. Na další otázky odpovídalo pouze 65 respondentů, kteří si z nabídky vybrali alespoň jeden sport.

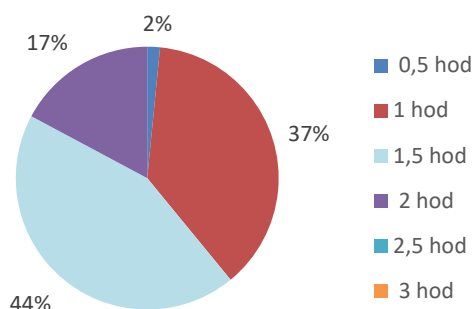


Graf č. 17 – Halové sporty

Dalšímu sportu by se respondenti věnovali průměrně 1krát týdně, 1 - 1,5 hodiny v rámci jednoho tréninku.

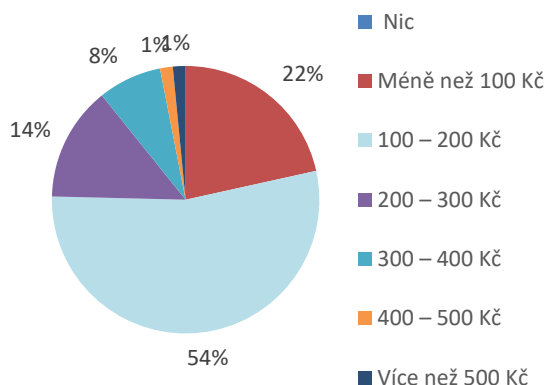


Graf č. 18 – Kolik času by byli respondenti ochotni věnovat vybranému sportu

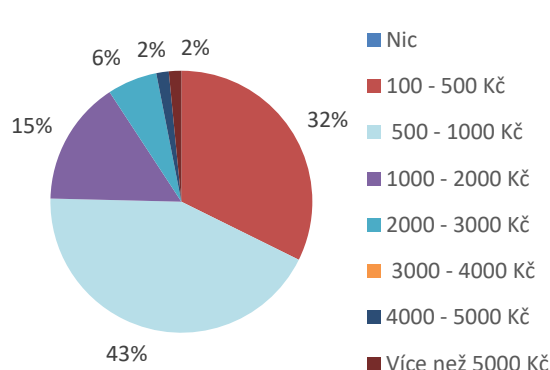


Graf č. 19 – Délka tréninku vybraného sportu

V průměru by byli respondenti ochotni zaplatit za jednu hodinu tréninku přibližně 200 Kč, měsíčně investovat do sportu cca 1000 Kč a cca 2000 Kč do sportovního vybavení.



Graf č. 20 – Cena 1 hodiny tréninku vybraného sportu



Graf č. 21 – Měsíční peněžní částka investovaná do vybraného sportu

## 7 NÁVRHY NA ZMĚNU VE VYUŽÍVÁNÍ OBJEKTU

V této kapitole jsou vybrány a popsány nejlepší možné varianty využití stanovené na základě analýzy v předchozí kapitole. Jako 0. varianta byl ponechán současný stav využití haly.

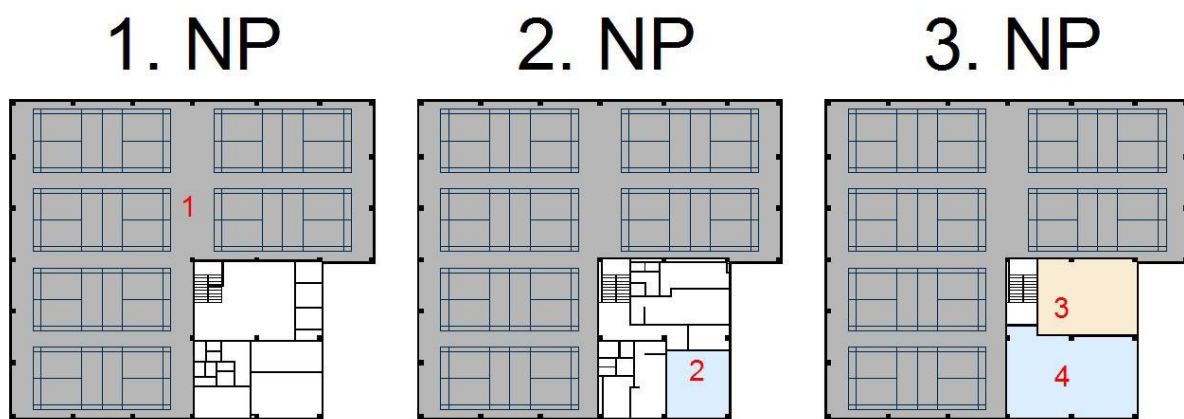
Při výběru dalších možných variant byl největší důraz kladen na výsledky dotazníku, a to konkrétně na oblíbenost jednotlivých sportů. Podle dotazníku se nejvíce lidí věnuje cyklistice, následuje badminton, běh, fitness, plavání, tenis, volejbal, jóga, squash a turistika s lyžováním. Mezi halovými sporty, kterým by se dotázaní v budoucnu rádi věnovali, se nejlépe umístili squash, badminton, jóga, tenis, horolezectví, plavání, volejbal, florbal a pole dance. Podle České unie sportu a průzkumu internetového serveru [www.sportcentral.cz](http://www.sportcentral.cz) se velké oblíbenosti u veřejnosti těší také sporty jako je hokej, fotbal a basketbal.

Dle technických a prostorových možností stavby nepřipadá v úvahu zřízení sportoviště pro hokej, plavání, fotbal a florbal. Hala nesplňuje ani prostorové nároky na zřízení hřiště pro sálový fotbal. Turistika, lyžování a běh jsou venkovní sporty a není na ně brán zřetel. Cyklistika je také sport venkovní, ale jako alternativa pro kryté sportoviště připadá v úvahu spinning. Sporty, pro které lze reálně halu adaptovat, jsou spinning, fitness, jóga, pole dance, badminton, squash, tenis, volejbal, basketbal a horolezecká stěna.

Na základě vybraných sportů jsou sestaveny tři varianty využitelnosti haly. Náplň víceúčelových sportovních sálů je pro každou variantu stejná, tvoří ji spinning, jóga a fitness. Předností každé varianty je polyfunkční využití vnitřních prostorů.

### 7.1 0. VARIANTA

#### 7.1.1 Účel, využití, nákladnost, výnosy



Obrázek č. 23 – Schéma využití původního stavu objektu

0. varianta je navržena v původním stavu objektu. V současné době je vnitřní prostor haly přizpůsoben pouze jednomu sportu, a to je badminton. V hale se nachází 6 badmintonových kurtů, sály využívány nejsou.

č.	místnost	plocha (m <sup>2</sup> )	náplň	počet hřišť
1	hala	811	badminton	6
2	sál č. 1	39,3	neužíváno	-
3	sál č. 2	70,2	neužíváno	-
4	sál č. 3	102,5	neužíváno	-

*Tabulka č. 25 – Náplň původního stavu objektu*

Náklady na pořízení nemovité věci jsou zahrnuty v reprodukční ceně. Ty se pro tuto chvíli neuvažují. V následující tabulce jsou uvedeny náklady určující účel užití stavby. Opotřebení je uvažováno 1 %, jelikož hala funguje teprve rok.

náklady určující účel užití stavby	reprodukční cena
síť - 6 kusů	8 994
vybavení pro badminton	6 789
<b>cena celkem</b>	<b>16 082</b>

*Tabulka č. 26 – Náklady určující účel užití stavby – 0. varianta*

Otevírací doba haly je každý den včetně víkendů a svátků od 7 do 22 hodin. Výpočet výnosů vychází z reálných hodnot. Obsazenost kurtů byla stanovena na základě informací zjištěných z rezervačního systému badmintonové haly.

0.varianta	dopoledne	odpoledne	celý den
počet obsazených hodin za 4 měsíce	697	2680	
celkem dní - 4 měsíce	120	120	
průměrně hodin za den	5,81	22,3	
celkový počet hodin v 1 dni - 6 kurtů	48	42	
Obsazenost (%)	12	53	
cena za hodinu (Kč)	200	260	
denní výnos (Kč)	1 162	5 807	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>424 008</b>	<b>2 119 433</b>	<b>2 543 442</b>

*Tabulka č. 27 – Roční výnosy – 0. varianta*

### 7.1.2 Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu

Ocenění nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu v této kapitole se nijak výrazně neliší od nákladového ocenění v kapitole č. 5. Koeficienty  $K_1$  až  $K_5$  a  $K_i$  zůstávají stejné, stejně tak index polohy  $I_p$  a index trhu  $I_T$ .

Jediný rozdíl je připočet technologického zařízení určujícího účel užití stavby k ceně časové. Cena technologického zařízení je uvedena v následující tabulce.

Ocenění technologického zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1)		
Vybavení badmintonové haly		
Ocenění k roku		2017
Opotřebení	%	1
Výchozí cena (náklady na pořízení)	Kč	16 082
Opotřebení	Kč	161
<b>Cena technologického zařízení, určujícího účel užití stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>15 921</b>

Tabulka č. 28 – Techn. zařízení určující účel užití stavby – 0. varianta

Výpočet ceny – sportovní haly	Ocenění podle vyhlášky č. 443/2013 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)				
Hala - § 12 a příloha č. 9	Budovy pro sport	typ	B	CZ-CC 1265
Obestavěný prostor objektu		P	m³	10 429,05
Průměrná výška podlaží		PVP	m	5,45
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²	1 028,05
Koeficient dle druhu kee	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	0,998
Koef. dle prům. zast. plochy podlaží	K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP)	K <sub>2</sub>	-	0,926
Koeficient dle prům. výšky podlaží	K <sub>3</sub> = (2,10/v) + 0,30	K <sub>3</sub>	-	0,814
Koeficient vybavení stavby	K <sub>4</sub> = 1 + (0,54 x n)	K <sub>4</sub>	-	0,941
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,210
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,114
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,517
Koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu	pp = IT × IP	pp	-	0,543
Základní cena		ZC	Kč/m³	2 029
Základní cena upravená	ZC×K <sub>1</sub> ×K <sub>2</sub> ×K <sub>3</sub> ×K <sub>4</sub> ×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub>	ZCU	Kč/m³	3 674
Cena reprodukční	ZCU x P <sub>mj</sub>	CS <sub>N</sub>	Kč	38 315 239
Cena stavby bez opotřebení	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 799 427
Způsob výpočtu opotřebení	(lineární / analyticky)			lineárně
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2016
Stáří		S	roků	1
Životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	1,00
Cena časová	ZCU x P <sub>mj</sub> x (1-o/100)	CS <sub>N</sub>	Kč	37 932 087
Cena technologického zařízení			Kč	15 921
Cena časová vč. tech. zařízení			Kč	37 948 008
Cena stavby ke dni odhadu	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 600 076

Tabulka č. 29 – Nákladové ocenění stavby – 0. varianta

Cena zjištěná celého areálu pro 0. variantu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., která činí **24 874 509 Kč**, je dána součtem ceny zjištěné stavby ve výši 20 600 076 Kč, ceny zjištěné venkovních úprav uvedené v kapitole č. 5 ve výši 724 833 Kč a ceny pozemku určené podle cenové mapy v kapitole č. 5 ve výši 3 549 600 Kč.

### 7.1.3 Ocenění přímým porovnáním

Oceňovaný objekt ve všech vybraných variantách stále plní stejnou funkci, a to stavby pro sport. Adaptace, pro jiné sportovní aktivity, než je badminton, se na tržní hodnotě projeví minimálně. Stavba bylo z tohoto důvodu ve všech vybraných variantách srovnávána se stejnou databází prodejů, tržní hodnota se pro jednotlivé varianty nemění a činí **17 670 000 Kč**.

Lišit se bude pouze cena pozemku, jelikož je v každé variantě odvozena z rozdílné reprodukční ceny.

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel		Výpočet
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst	4
II - Intenzita využití pozemku	Vícepodl. podnikové stavby se vším techn. Zař.	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	obytná místa v blízkosti dopravy, 15 min. do centra vlastním vozem	4
IV - Obytný sektor	není obytnou stavbou	-
V - Řemesla, průmysl, admin., obchod	praxe svobodných povolání	4
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	-
VII - Redukující faktory	blízko ležící průmyslová zařízení	-1
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b>(4+ 4 + 4 + 4) / 4 - 1 =</b>	<b>3,00</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>9,00</b>
Reprodukční cena všech staveb	Kč	<b>39 686 864</b>
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	3 571 818
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	2 320
Plocha zast. hlavními stavbami (Pzs)	m <sup>2</sup>	1 028
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jed. ceny pozemku		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ne

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel		Výpočet
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	2 320
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	1 540
Cena základní plochy (Cz)	Kč	3 571 818
<b>Cena celého pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>3 571 818</b>

Tabulka č. 30 – Ocenění Naegeliho metodou – 0. varianta

Tržní hodnota celého sportovního areálu v původním stavu činí **21 241 818 Kč**.

#### 7.1.4 Ocenění výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové hodnoty byly příjmy stanoveny ve výši ročních výnosů z provozu haly. Jako jiné náklady byly uvažovány mzdy zaměstnanců recepce a lektorů jógy a fitness.

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy (za rok)			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Prostor	Podlahová plocha	Kč/m2/rok	Kč/rok
Badmintonová hala	1334	-	2 543 442
Celkem příjem		Kč/rok	2 543 442
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	39 686 864
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	39 283 245
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	0,5
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,33
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,033
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	15 421
Pojištění (0,8*RC)/1000		Kč	31 749
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	782 074
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy (0,5 % z RC)		Kč	198 434
Správa nemovitostí		Kč	39 687
Jiné náklady: 4 fitness trenéři		Kč	994 272
Jiné náklady: recepční		Kč	438 000
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0

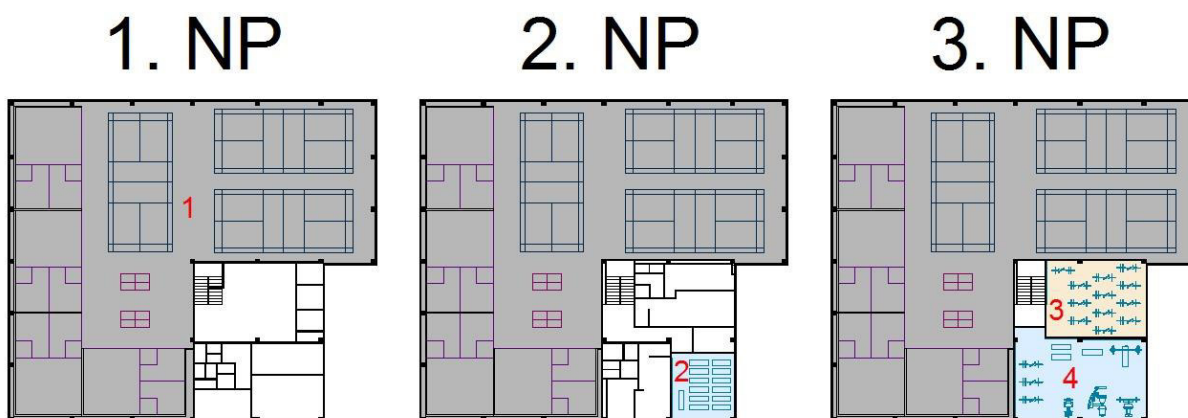
Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Celkem výdaje ročně	Kč	2 499 638
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	2 543 442
Výdaje ročně celkem	Kč	2 499 638
Čisté roční nájemné	Kč	43 804
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	43 804
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	600 000

Tabulka č. 31 – Výnosové ocenění stavby – 0. varianta

Výnosová hodnota haly v původním stavu činí **600 000 Kč**.

## 7.2 1. VARIANTA

### 7.2.1 Účel, využití, nákladnost, technická proveditelnost, výnosy



Obrázek č. 24 – Schéma využití – 1. varianta

Hala v původním stavu disponuje 6 badmintonovými kurty. Z výsledků dotazníku je zřejmé, že se badminton těší velké oblibě. Kapacita haly však přesto bývá plně obsazena pouze odpoledne mezi 16–20 hodinou. Zejména v dopoledních hodinách se hala potýká s nízkou obsazeností kurtů. Pro zvýšení návštěvnosti bylo zapotřebí rozšířit nabídku o další sporty. Tato varianta je zamýšlena jako centrum raketových sportů, které v sobě sdružuje tři příbuzné sporty, a to badminton, squash a stolní tenis. Doprovodné sportovní aktivity jsou umístěny



ve víceúčelových sálech v 1. a 2. podlaží. Sál č. 1 je využit pro lekce jógy, pilates a pole dance, v sále č. 2 probíhají hodiny spinningu a sál č. 3 je užíván jako posilovna.

č.	místnost	plocha (m <sup>2</sup> )	náplň	počet hřišť
1	hala	812	badminton,	3
			squash,	4
			stolní tenis	2
2	sál č. 1	39,3	jóga,	-
			pilates,	-
			pole dance	-
3	sál č. 2	70,2	spinning	-
4	sál č. 3	102,5	posilovna	-

*Tabulka č. 32 – Náplň – 1. varianta*

Následující tabulka uvádí náklady určující účel užití stavby jako centrum raketových sportů. Náklady na pořízení nemovité věci jsou obsaženy v reprodukční ceně.

náklady určující účel užití stavby	reprodukční cena	časová cena
Rotoped - 3 kusy	20 970	20 970
spiningové kolo -12 kusů	95 880	95 880
Bench lavice	5 290	5 290
Běžecový pás	18 118	18 118
Posilovač horní poloviny těla	26 990	26 990
Posilovač zad a paží	23 990	23 990
Posilovač stehy	25 990	25 990
Posilovač břišních svalů	31 990	31 990
Posilovač hrudních svalů a paží	34 990	34 990
Posilovací věž	27 990	27 990
Posilování nohou	14 990	14 990
Sada činek se stojanem	32 990	32 990
Karimatka - 15 kusů	1 185	1 185
Pole dance tyč - 7 kusů	24 773	24 773
baletní tyč - buková	4 758	4 758
multifunkční síť - 3 kusy	4 497	4 497
stůl pro stolní tenis - 2 kusy	14 820	14 820
squashový box - 4 kusy	2 225 600	2 225 600
sportovní vybavení	15 307	15 307
<b>cena celkem</b>	<b>2 651 118</b>	<b>2 651 118</b>

*Tabulka č. 33 – Náklady určující účel užití stavby – 1. varianta*

Centrum raketových sportů je technicky proveditelné. Jediný stěžejní úkol by mohl představovat squashový box.

Squashový box od výrobce ASB SquashCourt se skládá ze samonosných stěnových prvků, to znamená, že je schopen stát nezávisle na okolních stěnách stavby. Nosnou kostru tvoří

hliníkové profily, které jsou pokryty panely z dřevotřísky. Při použití tohoto typu montovaného squashového kurtu by nemělo dojít k problémům s technickým provedením.

Při výpočtu ročních výnosů byla návštěvnost badmintonu a squashe uvažována stejná jako u 0. varianty. Při stejné návštěvnosti a počtu 3 badmintonových kurtů v hale je obsazenost badmintonu v dopoledních hodinách 24 % a odpoledne 100 %. Čtyři squashové kurty jsou dopoledne obsazeny z 18 % a odpoledne obsazenost činí 80 %. Návštěvnost u dalších sportů byla stanovena odhadem podle výsledků oblíbenosti sportů v dotazníku.

1.varianta	dopoledne	odpoledne	celý den
Badminton – 3 kurty			
průměrně hodin za den	5,81	21,00	
cena za hodinu (Kč)	200	260	
denní výnos (Kč)	1162	5460	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>424 008</b>	<b>1 992 900</b>	<b>2 416 908</b>
Squash – 4 kurty			
průměrně hodin za den	5,81	22,3	
cena za hodinu (Kč)	220	300	
denní výnos (Kč)	1278	6700	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>466 409</b>	<b>2 445 500</b>	<b>2 911 909</b>
Pingpong – 2 stoly			
průměrně hodin za den	1,92	7,42	
cena za hodinu (Kč)	100	100	
denní výnos (Kč)	192	742	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>70 080</b>	<b>270 830</b>	<b>340 910</b>
fitness			
průměr návštěv za den	5,76	22,26	
cena za hodinu (Kč)	90	90	
denní výnos	518	2 003	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>189 216</b>	<b>731 241</b>	<b>920 457</b>
jóga/pilates			
průměr návštěv za den	12	48	
cena za hodinu (Kč)	120	120	
denní výnos (Kč)	1 440	5 760	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>525 600</b>	<b>2 102 400</b>	<b>2 628 000</b>

<b>1.varianta</b>	<b>dopoledne</b>	<b>odpoledne</b>	<b>celý den</b>
pole dance			
průměr návštěv za den	0	6	
cena za hodinu (Kč)	0	160	
denní výnos (Kč)	0	960	
rok	0	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>0</b>	<b>350 400</b>	<b>350 400</b>
spinning			
průměr návštěv za den	6	26	
cena za hodinu (Kč)	120	120	
denní výnos (Kč)	660	3 168	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>240 900</b>	<b>1 156 320</b>	<b>1 397 220</b>
<b>roční výnos celkem (Kč)</b>			<b>10 965 805</b>

*Tabulka č. 34 – Roční výnosy – 1. varianta*

### 7.2.2 Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu

Ocenění nákladovým způsobem se opět bude lišit pouze o hodnotu technologického zařízení stejně jako u 0. varianty. Výše hodnoty technologického zařízení je stanovena v následující tabulce.

<b>Ocenění technologického zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1)</b>		
Vybavení centra raketových sportů		
Ocenění k roku		2017
Opotřebení	%	0
Výchozí cena (náklady na pořízení) - 1 kus:	Kč	2 651 118
Opotřebení	Kč	0
<b>Cena technologického zařízení, určujícího účel užití stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>2 651 118</b>

*Tabulka č. 35 – Tech. zařízení určující účel užití stavby – 1. varianta*

Výpočet ceny – sportovní haly		Ocenění podle vyhlášky č. 443/2013 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)				
Hala - § 12 a příloha č. 9	Budovy pro sport	typ	B	CZ-CC 1265
Obestavěný prostor objektu		P <sub>mj</sub>	m <sup>3</sup>	10 429,05
Průměrná výška podlaží		PVP	m	5,45
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m <sup>2</sup>	1 028,05
Koeficient dle druhu kee	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	0,998
Koeficient dle prům. zast. plochy podlaží	K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP)	K <sub>2</sub>	-	0,926
Koeficient dle prům. výšky podlaží	K <sub>3</sub> = (2,10/v) + 0,30	K <sub>3</sub>	-	0,814
Koeficient vybavení stavby	K <sub>4</sub> = 1 + (0,54 x n)	K <sub>4</sub>	-	0,941
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,210
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,114
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,517
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp = IT × IP	pp	-	0,543
Základní cena		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 029
Základní cena upravená	ZC×K <sub>1</sub> ×K <sub>2</sub> ×K <sub>3</sub> ×K <sub>4</sub> ×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	3 674
Cena reprodukční	ZCU x P <sub>mj</sub>	CS <sub>N</sub>	Kč	38 315 239
Cena stavby bez opotřebení	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 799 427
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			lineárně
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2016
Stáří		S	roků	1
Životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	1,00
Cena časová	ZCU x P <sub>mj</sub> x (1-o/100)	CS <sub>N</sub>	Kč	37 932 087
Cena technologického zařízení			Kč	2 651 118
Cena časová vč. tech. zařízení			Kč	40 583 205
Cena stavby ke dni odhadu	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	22 030 593

Tabulka č. 36 – Nákladové ocenění stavby – 1. varianta

Cena zjištěná celého areálu pro 1. variantu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb, která činí **26 305 026 Kč**, je dána součtem ceny zjištěné stavby ve výši 22 030 593 Kč, ceny zjištěné venkovních úprav uvedené v kapitole č. 5 ve výši 724 833 Kč a ceny pozemku určené podle cenové mapy v kapitole č. 5 ve výši 3 549 600 Kč.

### 7.2.3 Ocenění přímým porovnáním

Oceňovaný objekt ve všech vybraných variantách stále plní stejnou funkci, a to stavby pro sport. Adaptace, pro jiné sportovní aktivity, než je badminton, se na tržní hodnotě projeví minimálně. Stavba bylo z tohoto důvodu ve všech vybraných variantách srovnávána se stejnou databází prodejců, tržní hodnota se pro jednotlivé varianty nemění a činí **17 670 000 Kč**.

Lišit se bude pouze cena pozemku, jelikož je v každé variantě odvozena z rozdílné reprodukční ceny.

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel		Výpočet
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst	4
II - Intenzita využití pozemku	vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	obytná místa v blízkosti dopravy, 15 min. do centra vlastním vozem	4
IV - Obytný sektor	není obytnou stavbou	-
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	praxe svobodných povolání	4
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	-
VII - Redukující faktory	blízko ležící průmyslová zařízení	-1
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b><math>(4 + 4 + 4 + 4) / 4 - 1 =</math></b>	<b>3,00</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>9,00</b>
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CSN)	Kč	<b>42 321 900</b>
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	3 808 971
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	2 320
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	1 028
Max. přípustný násobek plochy zast. stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	2 320
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	1 642
Cena základní plochy (Cz)	Kč	3 808 971
<b>Cena celého pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>3 808 971</b>

Tabulka č. 37 – Ocenění Naegeliho metodou – 1. varianta

Tržní hodnota centra raketových sportů činí **21 478 971 Kč**.

## 7.2.4 Ocenění výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové hodnoty byly příjmy stanoveny ve výši ročních výnosů z provozu haly. Jako jiné náklady byly uvažovány mzdy zaměstnanců recepce a lektorů jógy a fitness.

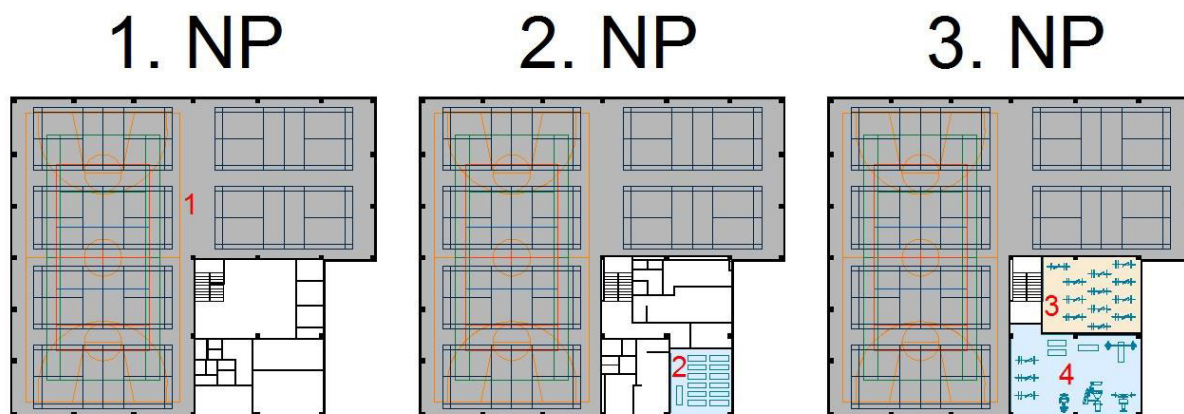
Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Prostor	Podlahová plocha	Kč/m2/rok	Kč/rok
Badminton, squash, stolní tenis, fitness, jóga/pilates, pole dance, spinning	1334		10 965 805
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč/rok	10 965 805
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	42 321 900	
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	41 918 442	
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30	
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,5	
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,33	
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,033	
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	15 421	
Pojištění (0,8*RC)/1000	Kč	33 858	
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	834 537	
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy (0,5 % z RC)	Kč	211 610	
Správa nemovitostí (0,1 % z RC)	Kč	42 322	
Jiné náklady: 4 fitness trenéři	Kč	994 272	
Jiné náklady: recepční	Kč	438 000,00	
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00	
Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Celkem výdaje ročně		Kč	2 570 019
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem		Kč	10 965 805
Výdaje ročně celkem		Kč	2 570 019
Čisté roční nájemné		Kč	8 395 786
Výpočet výnosové hodnoty			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?		ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné		Kč	8 395 786
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)		Kč	119 900 000

Tabulka č. 38 – Výnosové ocenění stavby – 1. varianta

Výnosová hodnota centra raketových sportů činí **119 900 000 Kč**.

## 7.3 2. VARIANTA

### 7.3.1 Účel, využití, nákladnost, technická proveditelnost, výnosy



Obrázek č. 25 – Schéma využití – 2. varianta

Jak již bylo zmíněno výše, badminton je jeden z nejoblíbenějších halových sportů současnosti, a proto byly badmintonové kurty ponechány i v této variantě, a to v plném počtu 6. Pro vyplnění neobsazených hodin během dopoledne má sloužit víceúčelová plocha využitelná pro volejbal, nohejbal, tenis a basketbal. Tato plocha by měla být nabídnuta k pronájmu zejména školám, které nedisponují vlastní tělocvičnou, a sportovním klubům. V odpoledních hodinách je hala užívána výhradně pro badminton.

č.	místnost	plocha (m <sup>2</sup> )	náplň	počet hřišť
1	hala	813	badminton,	6
			tenis,	1
			volejbal,	1
			nohejbal,	1
			basketbal	1
2	sál č. 1	39,3	jóga,	-
			pilates,	-
			pole dance	-
3	sál č. 2	70,2	spinning	-
4	sál č. 3	102,5	posilovna	-

Tabulka č. 39 – Náplň – 2. varianta

V tabulce č. 31 jsou uvedeny náklady určující účel užití stavby jako badmintonovou halu s multifunkční plochou. Náklady na pořízení nemovité věci se pro tuto chvíli neuvažují.

<b>náklady určující účel užití stavby</b>	<b>reprodukční cena</b>	<b>časová cena</b>
Rotoped - 3 kusy	20 970	20 970
spiningové kolo -12 kusů	95 880	95 880
Bench lavice	5 290	5 290
Běžecský pás	18 118	18 118
Posilovač horní poloviny těla	26 990	26 990
Posilovač zad a paží	23 990	23 990
Posilovač stehen	25 990	25 990
Posilovač břišních svalů	31 990	31 990
Posilovač hrudních svalů a paží	34 990	34 990
Posilovací věž	27 990	27 990
Posilování nohou	14 990	14 990
Sada činek se stojanem	32 990	32 990
Karimatka - 15 kusů	1 185	1 185
Pole dance tyč - 7 kusů	24 773	24 773
baletní tyč - buková	4 758	4 758,
multifunkční síť - 6 kusů	8 994	8 994
mobilní basketbalový koš -2 kusy	47 220	47 220
sportovní vybavení	15 014	15 014
<b>cena celkem</b>	<b>462 122</b>	<b>462 122</b>

*Tabulka č. 40 – Náklady určující účel užití stavby – 2. varianta*

Technické provedení víceúčelové hrací plochy není nijak složité. Původní podlaha z granulovaných desek INTERTECH je vhodná pro téměř všechny halové sporty a může zůstat v celé ploše haly. Adaptace pro novou funkci spočívá pouze v nalajnování čar volejbalového, nohejbalového, tenisového a basketbalového hřiště na původní povrch.

Při výpočtu ročních výnosů byla návštěvnost badmintonu uvažována stejná jako u 0. varianty. Obsazenost badmintonu je v dopoledních hodinách 12 % a odpoledne 53 %. Návštěvnost u dalších sportů byla stanovena odhadem podle výsledků oblíbenosti sportů v dotazníku.

<b>2.varianta</b>	<b>dopoledne</b>	<b>odpoledne</b>	<b>celý den</b>
badminton			
průměrně hodin za den	5,81	22,3	
cena za hodinu (Kč)	200	260	
denní výnos (Kč)	1 162	5 807	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>424 008</b>	<b>2 119 433</b>	<b>2 543 442</b>
víceúčelová hala			
průměrně hodin za den	2	0	
cena za hodinu (Kč)	550	0	
denní výnos (Kč)	1100	0	
rok	365	0	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>401 500</b>	<b>0</b>	<b>401 500</b>



2.varianta	dopoledne	odpoledne	celý den
fitness			
prům. návštěv za den	5,76	22,26	
cena za hodinu (Kč)	90	90	
denní výnos (Kč)	518	2 003	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>189 216</b>	<b>731 241</b>	<b>920 457</b>
jóga/pilates			
prům. návš. za den	12	48	
cena za hodinu (Kč)	120	120	
denní výnos (Kč)	1 440	5 760	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>525 600</b>	<b>2 102 400</b>	<b>2 628 000</b>
pole dance			
prům. návš. za den	0	6	
cena za hodinu (Kč)	0	160	
denní výnos (Kč)	0	960	
rok	0	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>0</b>	<b>350 400</b>	<b>350 400</b>
spinning			
prům. návš. za den	5,5	26,4	
cena za hodinu (Kč)	120	120	
denní výnos (Kč)	660	3 168	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>240 900</b>	<b>1 156 320</b>	<b>1 397 220</b>
<b>roční výnos celkem (Kč)</b>			<b>8 241 019</b>

Tabulka č. 41 – Roční výnosy – 2. varianta

### 7.3.2 Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu

Nákladové ocenění je provedeno stejně jako v kapitole č. 5, liší se pouze o hodnotu technologického zařízení určujícího účel užití stavby. Hodnota technologického zařízení je stanovena v následující tabulce.

Ocenění technologického zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1))		
Vybavení badmintonové haly s multifunkční plochou		
Ocenění k roku		2017
Opotřebení	%	0
Výchozí cena (náklady na pořízení) - 1 kus:	Kč	462 122
Opotřebení	Kč	0
<b>Cena technologického zařízení, určujícího účel užití stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>462 122</b>

Tabulka č. 42 – Tech. zařízení určující účel užití stavby – 2. varianta

Výpočet ceny – sportovní haly	Ocenění podle vyhlášky č. 443/2013 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)				
Hala - § 12 a příloha č. 9	Budovy pro sport	typ	B	CZ-CC 1265
Obestavěný prostor objektu		P <sub>mj</sub>	m <sup>3</sup>	10 429,05
Průměrná výška podlaží		PVP	m	5,45
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m <sup>2</sup>	1 028,05
Koeficient dle druhu ke	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	0,998
Koeficient dle prům. zast. plochy podlaží	K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP)	K <sub>2</sub>	-	0,926
Koeficient dle prům. výšky podlaží	K <sub>3</sub> = (2,10/v) + 0,30	K <sub>3</sub>	-	0,814
Koeficient vybavení stavby	K <sub>4</sub> = 1 + (0,54 x n)	K <sub>4</sub>	-	0,941
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,210
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,114
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,517
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp = IT × IP	pp	-	0,543
Základní cena		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 029
Základní cena upravená	ZC×K <sub>1</sub> ×K <sub>2</sub> ×K <sub>3</sub> ×K <sub>4</sub> ×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	3 674
Cena reprodukční	ZCU x P <sub>mj</sub>	CS <sub>N</sub>	Kč	38 315 239
Cena stavby bez opotřebení	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 799 427
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			lineárně
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2016
Stáří		S	roků	1
Životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	1,00
Cena časová	ZCU x P <sub>mj</sub> x (1-o/100)	CS <sub>N</sub>	Kč	37 932 087
Cena technologického zařízení			Kč	462 122
Cena časová vč. tech. zařízení			Kč	38 394 209
Cena stavby ke dni odhadu	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 842 296

Tabulka č. 43 – Nákladové ocenění stavby – 2. varianta

Cena zjištěná celého areálu pro 2. variantu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb, která činí **25 116 729 Kč**, je dána součtem ceny zjištěné stavby ve výši 20 842 296 Kč, ceny zjištěné venkovních úprav uvedené v kapitole č. 5 ve výši 724 833 Kč a ceny pozemku určené podle cenové mapy v kapitole č. 5 ve výši 3 549 600 Kč.

### 7.3.3 Ocenění přímým porovnáním

Oceňovaný objekt ve všech vybraných variantách stále plní stejnou funkci, a to stavby pro sport. Adaptace, pro jiné sportovní aktivity, než je badminton, se na tržní hodnotě projeví minimálně. Stavba bylo z tohoto důvodu ve všech vybraných variantách srovnávána se stejnou databází prodejců, tržní hodnota se pro jednotlivé varianty nemění a činí **17 670 000 Kč**.

Lišit se bude pouze cena pozemku, jelikož je v každé variantě odvozena z rozdílné reprodukční ceny.

<b>Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy</b>		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel		Výpočet
<b>Klíč třídy polohy</b>	<b>Popis</b>	<b>Třída</b>
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst	4
II - Intenzita využití pozemku	vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	obytná místa v blízkosti dopravy, 15 min. do centra vlastním vozem	4
IV - Obytný sektor	není obytnou stavbou	-
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	praxe svobodných povolání	4
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	-
VII - Redukující faktory	blízko ležící průmyslová zařízení	-1
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b>(4+ 4 + 4 + 4) / 4 - 1 =</b>	<b>3,00</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>9,00</b>
Reprodukční cena všech staveb	Kč	<b>40 132 904</b>
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	3 611 961
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	2 320
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	1 028
Max. přípustný násobek plochy zast. stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	2 320
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	1 557
Cena základní plochy (Cz)	Kč	3 611 961
<b>Cena celého pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>3 611 961</b>

*Tabulka č. 44 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou – 2. varianta*

Výše tržní hodnoty celého sportovního areálu badmintonové haly s multifunkční plochou je **21 281 961 Kč**.

### 7.3.4 Ocenění výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové hodnoty byly příjmy stanoveny ve výši ročních výnosů z provozu haly. Jako jiné náklady byly uvažovány mzdy zaměstnanců recepce a lektorů jógy a fitness.

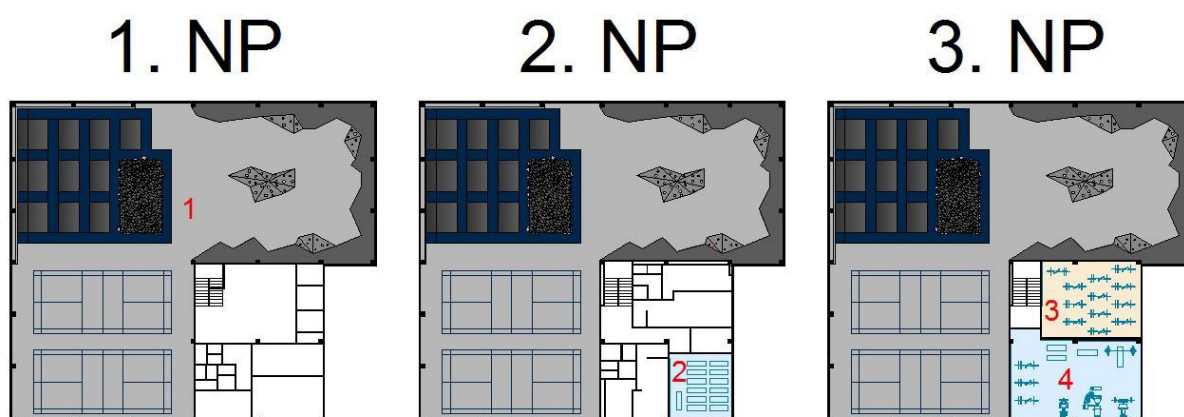
Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Prostor	Podlahová plocha	Kč/m2/rok	Kč/rok
Badmintonová hala s víceúčelovou plochou	1334		<b>8 241 019</b>
Celkem příjem z nájemného ročně		<b>Kč/rok</b>	<b>8 241 019</b>
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	40 132 904
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	39 729 446
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	0,5
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,33
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,033
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	15 421
Pojištění (0,8*RC)/1000		Kč	32 106
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	790 957
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy (0,5 % z RC)		Kč	200 665
Správa nemovitostí (0,1 % z RC)		Kč	40 133
Jiné náklady: 4 fitness trenéři		Kč	994 272
Jiné náklady: recepční		Kč	438 000,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0,00
Celkem výdaje ročně		<b>Kč</b>	<b>2 511 554</b>
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem		Kč	8 241 019
Výdaje ročně celkem		Kč	2 511 554
Čisté roční nájemné		Kč	5 729 465
Výpočet výnosové hodnoty			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?		ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné		Kč	5 729 465
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty		%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)		Kč	<b>81 800 000</b>

Tabulka č. 45 – Výnosové ocenění stavby – 2. varianta

Výnosová hodnota badmintonové haly s multifunkční hrací plochou je **80 800 000 Kč**.

## 7.4 3. VARIANTA

### 7.4.1 Účel, využití, nákladnost, technická proveditelnost, výnosy



Obrázek č. 26 – Schéma využití – 3. varianta

Dva badmintonové kurty byly ponechány i ve variantě č. 3. Tato varianta si klade za cíl přilákat hlavně mladou akrobaticky nadanou generaci, a to na trampolíny umístěné v pravém rohu haly. Zbýlá 1/3 haly je určena pro nadšence horolezení. Tento sport je poměrně mladý, ale těší se stále větší popularitě u české veřejnosti. Stavba slouží jako víceúčelové sportovní centrum.

č.	místnost	plocha (m <sup>2</sup> )	náplň	počet hřišť
1	hala	812	badminton,	2
			trampolíny,	10
			lezecká stěna	-
2	sál č. 1	39,3	jóga,	-
			pilates,	-
			pole dance	-
3	sál č. 2	70,2	spinning	-
4	sál č. 3	102,5	posilovna	-

Tabulka č. 46 – Náplň – 3. varianta

Náklady určující účel užití stavby jako víceúčelové sportovní centrum jsou uvedeny v následující tabulce. Náklady na pořízení nemovité věci se v tabulce neuvádí.

<b>náklady určující účel užití stavby</b>	<b>reprodukční cena</b>	<b>časová cena</b>
Rotoped - 3 kusy	20 970	20 970
spiningové kolo - 12 kusů	95 880	95 880
Bench lavice	5 290	5 290
Běžecský pás - 2 kusy	18 118	18 118
Posilovač horní poloviny těla	26 990	26 990
Posilovač zad a paží	23 990	23 990
Posilovač stehů	25 990	25 990
Posilovač břišních svalů	31 990	31 990
Posilovač hrudních svalů a paží	34 990	34 990
Posilovací věž	27 990	27 990
Posilování nohou	14 990	14 990
Sada činek se stojanem	32 990	32 990
Karimatka - 15 kusů	1 185	1 185
Pole dance tyč - 7 kusů	24 773	24 773
baletní tyč - buková	4 758	4 758
multifunkční síť - 2 kusy	2 998	2 998
žíněny - 15 kusů	20 850	20 850
lezecká stěna	1 984 728	1 984 728
trampolíny - sada ocelových pružin	231 060	231 060
trampolíny - odskoková plocha	316 440	316 440
sportovní vybavení	36 769	36 769
<b>cena celkem</b>	<b>2 983 739</b>	<b>2 983 739</b>

*Tabulka č. 47 – Náklady určující účel užití stavby – 3. varianta*

Nejsložitějším úkolem v technickém provedení víceúčelového sportovního centra je montáž lezecké stěny. Nosnou konstrukci stěny tvoří svařované ocelové příhradové nosníky. Kotvení příhradové konstrukce se provádí dle možností stavby. V našem případě jsou ocelové nosníky kotveny k železobetonovým nosným sloupům. Na příhradovou konstrukci se připevňuje plášť pomocí tvarovaných plechů. Jako spojovací materiál se používají vruty a svorníky.

Při výpočtu ročních výnosů byla návštěvnost badmintonu stejná jako u 0. varianty. Při stejné návštěvnosti a počtu 2 badmintonových kurtů v hale je obsazenost badmintonu v dopoledních hodinách 36 % a odpoledne 100 %. Návštěvnost u dalších sportů byla stanovena odhadem podle výsledků oblíbenosti sportů v dotazníku.

<b>3.varianta</b>	<b>dopoledne</b>	<b>odpoledne</b>	<b>celý den</b>
badminton			
průměrně hodin za den	5,81	21,0	
cena za hodinu (Kč)	200	260	
denní výnos (Kč)	1 162	5 460	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>424 008</b>	<b>1 992 900</b>	<b>2 416 908</b>
trampolíny			
průměrně hodin za den	6	25	
cena za hodinu (Kč)	130	180	
denní výnos (Kč)	780	4500	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>284 700</b>	<b>1 642 500</b>	<b>1 927 200</b>
lezecká stěna			
průměrně lidí za den	6	25	
cena za hodinu (Kč)	130	160	
denní výnos (Kč)	780	4000	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>284 700</b>	<b>1 460 000</b>	<b>1 744 700</b>
fitness			
prům. návštěv za den	5,76	22,26	
cena za hodinu (Kč)	90	90	
denní výnos (Kč)	518,4	2003,4	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>189216</b>	<b>731241</b>	<b>920 457</b>
jóga/pilates			
prům. návš. za den	12	48	
cena za hodinu (Kč)	120	120	
denní výnos (Kč)	1440	5760	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>525600</b>	<b>2102400</b>	<b>2 628 000</b>
pole dance			
prům. návš. za den	0	6	
cena za hodinu (Kč)	0	160	
denní výnos (Kč)	0	960	
rok	0	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>0</b>	<b>350400</b>	<b>350 400</b>
spinning			
prům. návš. za den	5,5	26,4	
cena za hodinu (Kč)	120	120	
denní výnos (Kč)	660	3168	
rok	365	365	
<b>roční výnos (Kč)</b>	<b>240900</b>	<b>1156320</b>	<b>1 397 220</b>
<b>roční výnos celkem (Kč)</b>			<b>11 384 885</b>

Tabulka č. 48 – Roční výnosy – 3. varianta

## 7.4.2 Ocenění nákladovou metodou dle platného cenové předpisu

Nákladové ocenění je provedeno tak, že se cena časová vypočtená v kapitole č. 5 zvýší o hodnotu technologického zařízení, jehož hodnota je vyčíslena v následující tabulce.

Ocenění technologického zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1)		
Vybavení víceúčelového sportoviště		
Ocenění k roku		2017
Opotřebení	%	0
Výchozí cena (náklady na pořízení) - 1 kus:	Kč	2 983 739
Opotřebení	Kč	0
<b>Cena technologického zařízení, určujícího účel užití stavby</b>	<b>Kč</b>	<b>2 983 739</b>

Tabulka č. 49 – Tech. zařízení určující účel užití stavby – 3. varianta

Výpočet ceny – sportovní haly	Ocenění podle vyhlášky č. 443/2013 Sb.			
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 9)				
Hala - § 12 a příloha č. 9	Budovy pro sport	typ	B	CZ-CC 1265
Obestavěný prostor objektu		P <sub>mj</sub>	m <sup>3</sup>	10 429,05
Průměrná výška podlaží		PVP	m	5,45
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m <sup>2</sup>	1 028,05
Koeficient dle druhu kee	(příloha č. 10 vyhlášky)	K <sub>1</sub>	-	0,998
Koeficient dle prům. zast. plochy podlaží	K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60/PZP)	K <sub>2</sub>	-	0,926
Koeficient dle prům. výšky podlaží	K <sub>3</sub> = (2,10/v) + 0,30	K <sub>3</sub>	-	0,814
Koeficient vybavení stavby	K <sub>4</sub> = 1 + (0,54 x n)	K <sub>4</sub>	-	0,941
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	1,210
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K <sub>i</sub>	-	2,114
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	1,050
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,517
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp = IT × IP	pp	-	0,543
Základní cena		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 029
Základní cena upravená	ZC×K <sub>1</sub> ×K <sub>2</sub> ×K <sub>3</sub> ×K <sub>4</sub> ×K <sub>5</sub> ×K <sub>i</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	3 674
Cena reprodukční	ZCU x P <sub>mj</sub>	CS <sub>N</sub>	Kč	38 315 239
Cena stavby bez opotřebení	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	20 799 427
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			lineárně
Rok odhadu				2017
Rok pořízení				2016
Stáří		S	roků	1
Životnost		Z	roků	100
Opotřebení stavby		O	%	1,00
Cena časová	ZCU x P <sub>mj</sub> x (1-o/100)	CS <sub>N</sub>	Kč	37 932 087
Cena technologického zařízení			Kč	2 983 739
Cena časová vč. tech. zařízení			Kč	40 915 826
Cena stavby ke dni odhadu	CS <sub>N</sub> x pp	CS	Kč	22 211 156

Tabulka č. 50 – Nákladové ocenění stavby – 3. varianta



Cena zjištěná celého areálu pro 3. variantu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb, která činí **26 485 589 Kč**, je dána součtem ceny zjištěné stavby ve výši 22 211 156 Kč, ceny zjištěné venkovních úprav uvedené v kapitole č. 5 ve výši 724 833 Kč a ceny pozemku určené podle cenové mapy v kapitole č. 5 ve výši 3 549 600 Kč.

### 7.4.3 Ocenění přímým porovnáním

Oceňovaný objekt ve všech vybraných variantách stále plní stejnou funkci, a to stavby pro sport. Adaptace, pro jiné sportovní aktivity, než je badminton, se na tržní hodnotě projeví minimálně. Stavba bylo z tohoto důvodu ve všech vybraných variantách srovnávána se stejnou databází prodejů, tržní hodnota se pro jednotlivé varianty nemění a činí **17 670 000 Kč**.

Lišit se bude pouze cena pozemku, jelikož je v každé variantě odvozena z rozdílné reprodukční ceny.

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel		Výpočet
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	obytná místa větších měst	4
II - Intenzita využití pozemku	vícepodlažní podnikové stavby se vším technickým zařízením	4
III - Dopravní relace k velkoměstu	obytná místa v blízkosti dopravy, 15 min. do centra vlastním vozem	4
IV - Obytný sektor	není obytnou stavbou	-
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	praxe svobodných povolání	4
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	-
VII - Redukující faktory	blízko ležící průmyslová zařízení	-1
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b>(4+ 4 + 4 + 4) / 4 - 1 =</b>	<b>3,00</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>9,00</b>
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CSN)	Kč	<b>42 654 521</b>
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	3 838 907
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	2 320
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	1 028
Max. přípustný násobek plochy zast. stavbami pro výpočet jednotk. ceny		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ne
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	2 320

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel		Výpočet
Výměra přebývající plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	0
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč/m <sup>2</sup>	1 655
Cena základní plochy (Cz)	Kč	3 838 907
<b>Cena celého pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>3 838 907</b>

Tabulka č. 51 – Ocenění Naegeliho metodou – 3. varianta

Tržní hodnota víceúčelového sportoviště činí **21 508 907 Kč**.

#### 7.4.4 Ocenění výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové hodnoty byly příjmy stanoveny ve výši ročních výnosů z provozu haly. Jako jiné náklady byly uvažovány mzdy zaměstnanců recepce a lektorů jógy a fitness.

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného (za rok)			
Objekt		nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Prostor	Podlahová plocha	Kč/m2/rok	Kč/rok
Badminton, lezecká stěna, trampolíny, fitness, jóga/pilates, pole dance, spinning	1334		11 384 885
Celkem příjem z nájemného ročně		Kč/rok	11 384 885
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)		RC (Kč)	42 654 521
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)		C (Kč)	42 251 063
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci		T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy		% z RC	0,5
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace		u (%) ..i	3,33
Úročitel pro výpočet amortizace		q (-)	1,033
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)		Kč	15 421
Pojištění (0,8*RC)/1000		Kč	34 124
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem		Kč	841 159
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy (0,5 % z RC)		Kč	213 273
Správa nemovitostí (0,1 % z RC)		Kč	42 655
Jiné náklady: 4 fitness trenéři		Kč	994 272
Jiné náklady: recepční		Kč	438 000,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)		Kč	0,00

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Celkem výdaje ročně	Kč	2 578 903
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	11 384 885
Výdaje ročně celkem	Kč	2 578 903
Čisté roční nájemné	Kč	8 805 982
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	8 805 982
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	125 800 000

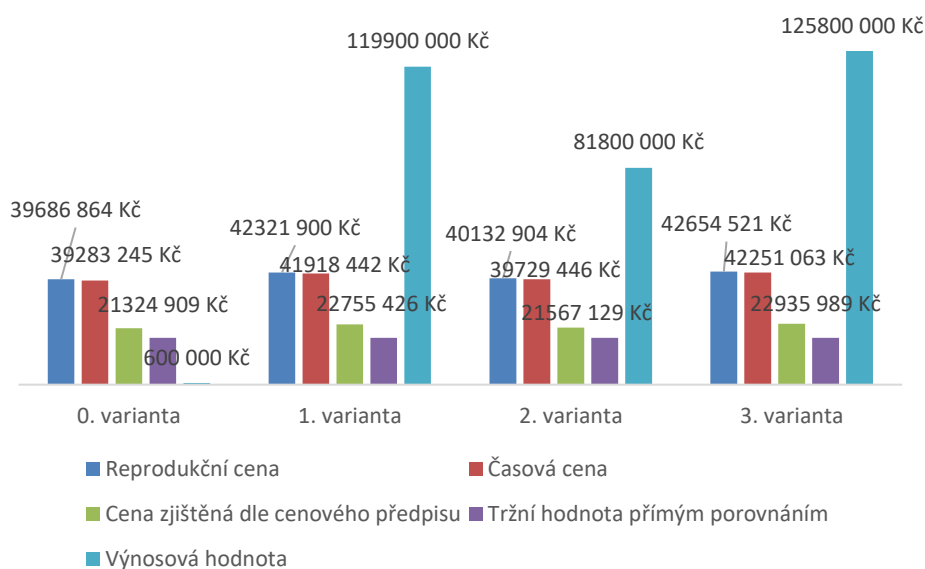
Tabulka č. 52 – Výnosové ocenění stavby – 3. varianta

Výnosová hodnota víceúčelového sportoviště činí **125 800 000 Kč**.

## 7.5 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ

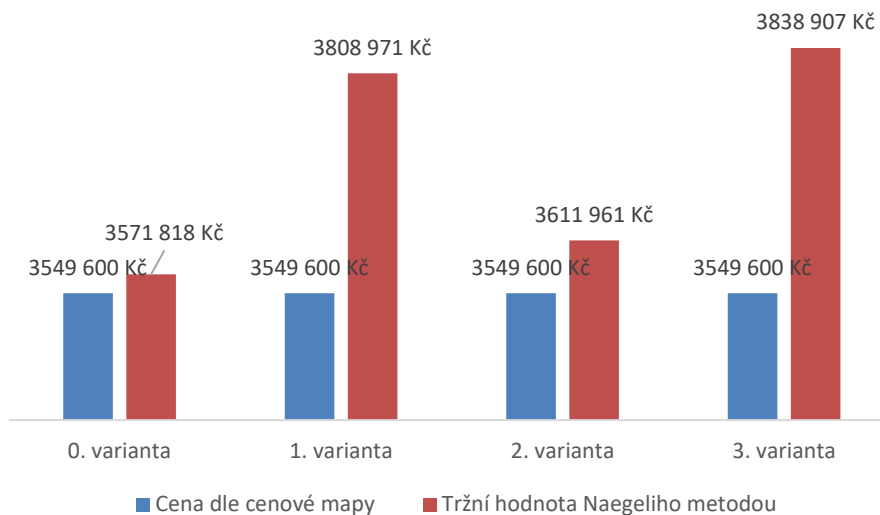
V následující rekapitulaci jsou porovnány ceny jednotlivých variant využití. Nejdříve jsou porovnány stavby a pozemky zvlášť, poslední graf porovná ceny zjištěné a ceny obvyklé jednotlivých variant.

Z grafu je zřejmé, že účel užití objektu má největší vliv na výnosovou hodnotu stavby. Nejvyšší stanovená výnosová hodnota u 3. varianty tvoří až 200 násobek výnosové hodnoty 0. varianty.

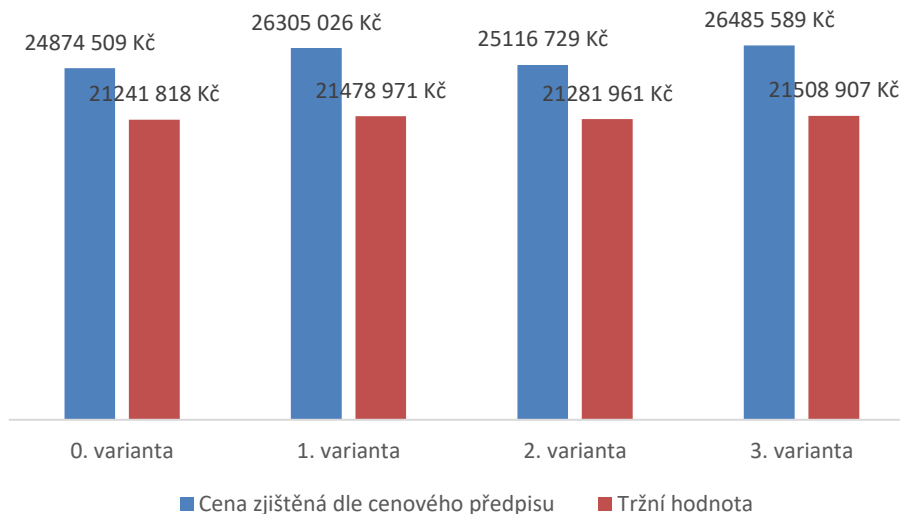


Graf č. 22 – Ceny staveb jednotlivých variant

Tržní ceny pozemku stanovené Naegeliho metodou převyšují cenu pozemku dle cenového předpisu, která je konstantní pro všechny varianty, a to proto, že pro každou variantu se cena pozemku počítá z jiné reprodukční ceny.



*Graf č. 23 – Ceny pozemků jednotlivých variant*



*Graf č. 24 – Ceny celého sportovního areálu pro jednotlivé varianty*

## 8 ZÁVĚR

Diplomová práce, „Analýza vhodného využití sportovního objektu v Brně-Lišni“, se zabývá vlivem adaptace nemovitosti pro různé možnosti využití na cenu nemovitosti. Pro účely tohoto posouzení je zvolen konkrétní objekt, a to badmintonová hala v ulici Úlehlova 16 v Líšni. Hlavním cílem této práce je stanovit několik možných variant sportovního využití haly a posoudit jejich výhodnost pomocí nákladové, výnosové a tržní hodnoty.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy, které se používají při oceňování nemovitostí. Text uvádí definice pojmů nemovitá věc, stavba, vysvětluje rozdíl mezi pozemkem a parcelou, rozdíl mezi zastavěnou a podlahovou plochou, rozdíl mezi cenou a hodnotou a jiné. V teoretické části je také popsán postup při ocenění haly a příslušných pozemků nákladovou, výnosovou a tržní hodnotou.

V praktické části je nejprve objekt zhodnocen v aktuálním stavu. V popisu objektu jsou uvedeny jeho rozměry, využití, konstrukční provedení a jiné charakteristiky. Badmintonová hala se nachází v bývalém průmyslovém areálu Zetoru. Konstrukce objektu je navržena z železobetonových prefabrikovaných prvků tyčových, zastavěná plocha objektu činí 1028 m<sup>2</sup>, podlahová plocha je 1334 m<sup>2</sup>. Obestavěný prostor byl vyčíslen na 10 429 m<sup>3</sup>. Pozemky, na kterých je objekt postaven, mají výměru 2 320 m<sup>2</sup>. Terén pozemků je rovinatý.

Nejprve byl sportovní areál oceněn nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. Cena zjištěná celého areálu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb, činí **24 865 870 Kč**, cena obvyklá je odhadnuta a zaokrouhlena ve výši **21 240 000 Kč**.

Na základě analýzy vhodného využití objektu v kapitole 6 byly stanoveny 3 možné varianty a jako 0. varianta byl ponechán původní stav. První varianta představuje adaptaci na centrum raketových sportů sdružujících badminton, squash a stolní tenis. Druhá varianta byla navržena jako badmintonová hala s víceúčelovou hrací plochou a ta třetí kombinuje badminton, trampolíny a lezeckou stěnu. Každá varianta byla posouzena z hlediska nákladnosti, technické proveditelnosti a výnosnosti. V hale se nacházejí tři víceúčelové sály, které mají v každé variantě stejnou náplň, a to spinning, fitness, jóga, pilates a pole dance. Pro každou variantu byla vypočtena nákladová, výnosová a tržní hodnota, do kterých byla promítnuta hodnota technologického zařízení. Nejnákladnější variantou je víceúčelové sportoviště s lezeckou stěnou, trampolínami a dvěma badmintonovými kurty, tedy 3. varianta. Naopak nejméně nákladná je 0. varianta – původní stav objektu. Druhá nejméně nákladná varianta je č. 2 – badmintonová hala s víceúčelovou plochou pro volejbal, nohejbal, tenis a basketbal.

Nejnáročnější na proveditelnost je 3. varianta, a to díky složité montáži lezecké stěny. Nejméně náročná z hlediska technické proveditelnosti, pokud pomineme původní stav, je opět 2. varianta.

Nejvýnosnější je lezecká stěna s trampolínami a dvěma badmintonovými kurty, tedy varianta 3. Nejmenší užitek má naopak současný stav objektu, tedy monofunkční využití pouze pro badminton.

## 9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- (1) BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (2) HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- (3) KLIKA, Pavel. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4567-3.
- (4) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí.
- (5) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.
- (6) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.
- (7) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- (8) Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.
- (9) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## 10 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 – Metoda přímého porovnání (3).....	25
Obrázek č. 2 – Metoda nepřímého porovnání (3).....	25
Obrázek č. 3 – Mapa s vyznačením obce v rámci České republiky .....	30
Obrázek č. 4 – Mapa s vyznačením lokality .....	31
Obrázek č. 5 – Mapa s vyznačením předmětného pozemku se stavbou.....	32
Obrázek č. 6 – Zjednodušený půdorys .....	33
Obrázek č. 7 – Severní fasáda.....	35
Obrázek č. 8 – Územní plán .....	58
Obrázek č. 9 – Legenda k ÚP .....	58
Obrázek č. 10 – Aerobic – mapa konkurence .....	59
Obrázek č. 11 – Badminton – mapa konkurence .....	60
Obrázek č. 12 – Bowling – mapa konkurence .....	61
Obrázek č. 13 – Fitness – mapa konkurence .....	62
Obrázek č. 14 – Horolezecké stěny – mapa konkurence .....	63
Obrázek č. 15 – Jóga – mapa konkurence .....	63
Obrázek č. 16 – Lukostřelba a sokolovny – mapa konkurence .....	64
Obrázek č. 17 – Squash – mapa konkurence .....	65
Obrázek č. 18 – Stolní tenis – mapa konkurence.....	66
Obrázek č. 19 – Střelnice – mapa konkurence .....	66
Obrázek č. 20 – Taneční studia – mapa konkurence .....	67
Obrázek č. 21 – Tenis – mapa konkurence.....	68
Obrázek č. 22 – Víceúčelové haly – mapa konkurence .....	69
Obrázek č. 23 – Schéma využití původního stavu objektu.....	76
Obrázek č. 24 – Schéma využití – 1. varianta .....	81
Obrázek č. 25 – Schéma využití – 2. varianta .....	88
Obrázek č. 26 – Schéma využití – 3. varianta .....	94



## 11 SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – Seznam oceňovaných pozemků .....	32
Tabulka č. 2 – Výpočet zastavěné plochy.....	33
Tabulka č. 3 – Výpočet podlahové plochy .....	34
Tabulka č. 4 – Výpočet obestavěného prostoru.....	34
Tabulka č. 5 – Ocenění pozemků dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.....	39
Tabulka č. 6 – Podmínky pro ocenění haly dle § 12 vyhl. č. 441/2013 Sb. ....	40
Tabulka č. 7 – Koeficient vybavení stavby $K_4$ .....	41
Tabulka č. 8 – Index trhu $I_T$ .....	43
Tabulka č. 9 – Index polohy $I_p$ .....	43
Tabulka č. 10 – Výpočet ceny nákladovým způsobem .....	44
Tabulka č. 11 – Přehled ocenění venkovních úprav .....	45
Tabulka č. 12 – Ocenění přímým porovnáním – část 1 .....	47
Tabulka č. 13 – Ocenění přímým porovnáním – část 2 .....	47
Tabulka č. 14 – Grubbsův test .....	48
Tabulka č. 15 – Stanovení výše nájemného pro halu - část 1 .....	50
Tabulka č. 16 – Stanovení výše nájemného pro halu - část 2.....	50
Tabulka č. 17 – Grubbsův test pro nájem z haly .....	51
Tabulka č. 18 – Stanovení výše nájemného pro sály – část 1.....	51
Tabulka č. 19 – Stanovení výše nájemného pro sály – část 2.....	52
Tabulka č. 20 – Grubbsův test pro nájem ze sálů .....	52
Tabulka č. 21 – Ocenění výnosovou metodou.....	53
Tabulka č. 22 – Daň z nemovité věci.....	54
Tabulka č. 23 – Ocenění pozemku s venkovními úpravami Naegeliho metodou .....	55
Tabulka č. 24 – SWOT analýza .....	70
Tabulka č. 25 – Náplň původního stavu objektu .....	77
Tabulka č. 26 – Náklady určující účel užití stavby – 0. varianta.....	77
Tabulka č. 27 – Roční výnosy – 0. varianta .....	77
Tabulka č. 28 – Techn. zařízení určující účel užití stavby – 0. varianta.....	78
Tabulka č. 29 – Nákladové ocenění stavby – 0. varianta .....	78
Tabulka č. 30 – Ocenění Naegeliho metodou – 0. varianta.....	80
Tabulka č. 31 – Výnosové ocenění stavby – 0. varianta .....	81
Tabulka č. 32 – Náplň – 1. varianta.....	82
Tabulka č. 33 – Náklady určující účel užití stavby – 1. varianta.....	82
Tabulka č. 34 – Roční výnosy – 1. varianta .....	84

Tabulka č. 35 – Tech. zařízení určující účel užití stavby – 1. varianta.....	84
Tabulka č. 36 – Nákladové ocenění stavby – 1. varianta .....	85
Tabulka č. 37 – Ocenění Naegeliho metodou – 1. varianta.....	86
Tabulka č. 38 – Výnosové ocenění stavby – 1. varianta .....	87
Tabulka č. 39 – Náplň – 2. varianta.....	88
Tabulka č. 40 – Náklady určující účel užití stavby – 2. varianta.....	89
Tabulka č. 41 – Roční výnosy – 2. varianta .....	90
Tabulka č. 42 – Tech. zařízení určující účel užití stavby – 2. varianta.....	90
Tabulka č. 43 – Nákladové ocenění stavby – 2. varianta .....	91
Tabulka č. 44 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou – 2. varianta .....	92
Tabulka č. 45 – Výnosové ocenění stavby – 2. varianta .....	93
Tabulka č. 46 – Náplň – 3. varianta.....	94
Tabulka č. 47 – Náklady určující účel užití stavby – 3. varianta.....	95
Tabulka č. 48 – Roční výnosy – 3. varianta .....	96
Tabulka č. 49 – Tech. zařízení určující účel užití stavby – 3. varianta.....	97
Tabulka č. 50 – Nákladové ocenění stavby – 3. varianta .....	97
Tabulka č. 51 – Ocenění Naegeliho metodou – 3. varianta.....	99
Tabulka č. 52 – Výnosové ocenění stavby – 3. varianta.....	100

## 12 SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Cena stavby.....	56
Graf č. 2 – Cena pozemku .....	56
Graf č. 3 – Cena sportovního areálu celkem.....	57
Graf č. 4 - Věkové rozpětí respondentů .....	72
Graf č. 5 – Dosažené vzdělání respondentů.....	72
Graf č. 6 – Zájem respondentů o sport .....	72
Graf č. 7 – Aktivní sportování .....	72
Graf č. 8 – Preference sportů (kolektivní/individuální).....	72
Graf č. 9 – Preference sportů (venkovní/halové).....	72
Graf č. 10 – Provozované sporty .....	73
Graf č. 11 – Jak často respondenti sportují.....	73
Graf č. 12 – Délka tréninku .....	73
Graf č. 13 – Cena 1 hodiny tréninku.....	74
Graf č. 14 – Měsíční peněžní částka investovaná do sportu.....	74
Graf č. 15 – Měsíčně investovaná peněžní částka do sportovního vybavení .....	74
Graf č. 16 – Doprovodné služby na sportovištích .....	74
Graf č. 17 – Halové sporty.....	75
Graf č. 18 – Kolik času by byli respondenti ochotni věnovat vybranému sport.....	75
Graf č. 19 – Délka tréninku vybraného sportu .....	75
Graf č. 20 – Cena 1 hodiny tréninku vybraného sportu.....	75
Graf č. 21 – Měsíční peněžní částka investovaná do vybraného sportu .....	75
Graf č. 22 – Ceny staveb jednotlivých variant .....	100
Graf č. 23 – Ceny pozemků jednotlivých variant .....	101
Graf č. 24 – Ceny celého sportovního areálu pro jednotlivé varianty .....	101

## 13 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí .....	110
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy .....	115
Příloha č. 3 – Půdorysy, řezy .....	116
Příloha č. 4 – Fotodokumentace stavby .....	118
Příloha č. 5 – Dotazník .....	119
Příloha č. 6 – Databáze srovnatelných nemovitostí v Brně a okolí .....	125
Příloha č. 7 – Databáze pronájmů srovnatelných objektů v Brně.....	128
Příloha č. 8 – Databáze pronájmů sálových prostorů v Brně.....	132
Příloha č. 9 – Ocenění venkovních úprav podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ....	135